

PROYECTO DE REPARCELACION
UNIDAD DE EJECUCION
A-09 ZERUKOA
DEL PGOU DE ERMUA
(TEXTO REFUNDIDO)

OCTUBRE 2017

PROMOTOR: JUNTA DE CONCERTACION

LETRADOS: CARLOS SISTIAGA GARCIA

ARQUITECTO: JORGE UNCETA BARRENECHEA

INDICE GENERAL

I.- MEMORIA.

II.- RELACION DE PROPIETARIOS E INTERESADOS, CON EXPRESION DE LA NATURALEZA Y CUANTIA DE SUS DERECHOS.

III.- PROPUESTA DE ADJUDICACION DE LAS FINCAS RESULTANTES, CON EXPRESION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO, PARTICIPACION EN LOS COSTES DE URBANIZACION QUE A CADA UNA CORRESPONDA Y DESGINACION NOMINAL DE LOS ADJUDICATARIOS.

IV.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

V.- TRAMITE DE INFORMACION PÚBLICA: ALEGACIONES E INFORME DE CONTESTACIÓN.

VI.- TITULOS E INSCRIPCION REGISTRAL.

VII.- PLANOS DE FINCAS INICIALES Y RESULTANTES.

TITULO PRIMERO: MEMORIA

0.- Objeto del Texto Refundido.

1.- Objeto del Proyecto de Reparcelación.

2.- Planeamiento aplicable.

3.- Iniciativa.

4.- Circunstancias o acuerdos que motivan la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurren.

5.- Descripción de la unidad reparcelable.

6.- Criterios utilizados para la definición y cuantificación de los derechos afectados.

7.- Criterios de valoración de los solares o superficies adjudicadas y criterios de adjudicación.

8.- Criterios de valoración de los edificios y demás elementos o derechos que deban extinguirse, y de las cargas correspondientes a los adjudicatarios.

9.- Efectos del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación.

10.- Criterios para la determinación de la cuenta de liquidación provisional.

0.- OBJETO DEL TEXTO REFUNDIDO.

La Junta de Concertación constituida en Asamblea General Extraordinaria, en fecha 10 de julio de 2017, aprobó de manera inicial el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de A-09 Zerukoa del PGOU de Ermua, redactado por el equipo formado por el Abogado, Carlos Sistiaga García y el Arquitecto Superior Jorge Unceta-Barrenechea Sistiaga.

Dicho acuerdo fue notificado personalmente a los propietarios adheridos a la Junta y a los no incorporados formalmente a ella, así como al resto de interesados, y fue publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia núm. 139, d e 20 de julio, sometiendo el Proyecto al preceptivo trámite de información pública por plazo de veinte días, de conformidad con lo establecido en los artículos 43 y 163.3 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Dentro del referido trámite fueron presentados un total de 4 escritos de alegaciones por parte de los propietarios e interesados incluidos en la Unidad:

- Don Ernesto Novoa Gallastegi, en su condición de propietario de la vivienda 1ªA del Zubiaurre, 23.
- Doña Pilar Gonzalo Modrego, actuando en nombre y representación de Don Alberto y Doña Mª Begoña Arana Arancibia, en su condición de propietarios de la parcela inicial 4a).
- Banco Santander, S.A, en calidad de entidad acreedora de la hipoteca con la que se encuentra gravada la vivienda del lado derecho del quinto piso alto del inmueble de Zubiaurre, 27.
- Don Santiago Gómez Fernández y Celia Marcos Martínez, propietarios del 60% de la finca inicial 8.

Las alegaciones fueron debidamente contestadas por el equipo redactor, mediante informe evacuado con fecha 28 de septiembre de 2017, cuyas conclusiones fueron aprobadas por Asamblea General Extraordinaria de la Junta de Concertación, reunida en sesión celebra con fecha 5 de octubre de 2017, encomendándole al equipo técnico la elaboración del correspondiente Texto Refundido en el que se recogieran las variaciones derivadas de la estimación/desestimación de las alegaciones formuladas respecto del documento inicialmente aprobado.

En cumplimiento de la encomienda realizada, el presente Texto Refundido tiene por objeto adaptar el contenido del Proyecto de Reparcelación inicialmente aprobado por Junta a la estimación/desestimación de las alegaciones presentadas en el referido trámite de información pública, resultando de ello las siguientes correcciones o modificaciones a introducir en el documento para su aprobación definitiva:

1).- Se modifica la propuesta de ordenación de la parcela resultante E, de cesión al dominio y uso publico, en el sentido de incorporar una franja ajardinada de 3 metros de anchura, entre la rampa de acceso público de futura ejecución y el inmueble del nº23 de Zubiaurre, a fin de garantizar la privacidad de los moradores de la vivienda de la planta baja del citado inmueble.

En cualquier caso, esta nueva solución no requiere de la introducción ninguna modificación en el proyecto de reparcelación, por cuanto que, la referida parcela resultante E, ya incluía en su calificación el uso común de espacios de cesión para viario y espacios libres.

2).- Se incrementa la indemnización por derribo del inmueble sito sobre la finca inicial 4.a) (Casa Tote). Dicha nueva valoración calculada a partir de la aplicación del método de comparación establecido en el artículo 24 del Reglamento de Valoraciones, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, arroja un valor final, incluido 5% del premio de afección, de **187.769,37€**, englobando tanto el valor por suelo como por vuelo.

3).- Se incrementa la indemnización por derribo del local perteneciente a Don Santiago Gómez Fernández y Doña Celia Marcos Martínez, copropietarios de la finca inicial 8 aportada a la Unidad. Dicha nueva valoración calculada a partir de la aplicación del método de comparación establecido en el artículo 24 del Reglamento de Valoraciones, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, arroja un valor final, incluido 5% del premio de afección, de **31.869,18€**, englobando tanto el valor por suelo como por vuelo.

Se estima la alegación referida a la superficie de dicho local, admitiendo como real y válida la de 60 m2, lo que exige la adecuación del parcelario incorporando dicha superficie como definitiva.

En el Título V se incorpora copia íntegra de los escritos de alegaciones formulados en el trámite de información pública, y el informe de contestación evacuado por el equipo redactor, aprobado a su vez por la Junta de Concertación, reunida en Asamblea General Extraordinaria celebrada el pasado 5 de octubre de 2017.

1.- OBJETO DEL PROYECTO DE REPARCELACION.

El objeto del presente Proyecto de Reparcelación es distribuir equitativamente entre todos los interesados, los beneficios y cargas de la ordenación urbanística definidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Ermua para la Unidad de Ejecución delimitada dentro del Area de Suelo Urbano A-09-Zerukoa, así como regular la configuración de las fincas inicialmente incluidas en la Unidad, para adaptarlas a dicha normativa, situando su aprovechamiento en las zonas definidas a través del Estudio de Detalle tramitado en desarrollo de las determinaciones del planeamiento general, como aptas para la edificación.

Para ello, el presente Proyecto de Reparcelación, se refiere a la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en la Unidad de Ejecución A-09 Zerukoa, para su posterior división ajustada al planeamiento que le es de aplicación, con adjudicación de las parcelas a los propietarios de los primitivos derechos y a la Administración actuante, Excmo. Ayuntamiento de Ermua, en la parte que le corresponda. Todo ello, conforme a la normativa vigente, y en especial:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley Vasca 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo.
- Ley 11/2008, de 28 de Noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, publicada en el BOPV el viernes 12 de Diciembre de 2.008.
- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, en cuanto a aquellas disposiciones que no se opongan o contradigan lo dispuesto la Ley 2/2006, de 30 de junio.
- Real Decreto 1492/2011, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones del la Ley del Suelo.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de los Actos de Naturaleza Urbanística.
- También serán de aplicación la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946; Reglamento Hipotecario (Decreto de 14 de febrero de 1947); Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954; Reglamento de Expropiación Forzosa (Decreto de 26 de abril de 1957) y cualesquiera otras legislaciones de incidencia y obligatoriedad en la materia.

2.- PLANEAMIENTO APLICABLE

El ámbito de actuación se conforma por la Unidad de Ejecución delimitada dentro del Area A-09 Zerukoa, del Plan General de Ordenación Urbana de Ermua, aprobado definitivamente en sesión plenaria celebrada el 25 de febrero de 2015, habiendo sido publicada su Normativa Urbanística en el BOB nº96 de 22 de mayo de 2015.

Se trata de un ámbito discontinuo que engloba tres zonas diferenciadas, clasificado como suelo urbano no consolidado, al que se le asigna como uso característico el mixto residencial-aparcamiento y una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,46 m²/m²s.

La ficha del Plan para el Area A-09 Zerukoa, contiene tanto los parámetros de ordenación estructural como pormenorizada, de acuerdo al siguiente detalle:

ÁMBITO A-09 ZERUKOA			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Superficie total ámbito(m2)	5.247	SG Ferroviario (m2)	0
Edificabilidad sobre rasante (m2t/m2s)	0,42	SG Vario (m2)	133
Edificabilidad total sobre rasante (m2)	2.006	SG Equipamiento (m2)	0
Edificabilidad total bajo rasante (m2)	A definir por la UE	SG Equipamiento privado (m2)	0
SSGG totales dentro del ámbito (m2)	482	SG Espacios Libres(m2)	349
Superficie ámbito sin SSGG (m2)	4.765	SG Ríos(m2)	0
SSGG externos al ámbito (m2)	0	SG Infraestructuras (m2)	0

ÁMBITO A-09 ZERUKOA			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
Calificación pormenorizada	Aparcamient o Residencial	Densidad (viv/Ha.)	39
		Nº viviendas (viv)	20
	(%)	(m2)	(viv)
Edificabilidad residencial existente		262	3
Uso residencial existente a consolidar		0	0
Uso residencial existente disconforme		262	3
Uso residencial		2.006	20
* Vivienda Protección General y Especial	0%	0	0
* Vivienda Protección Tasada	0%	0	0
* Vivienda Libre	100%	2.006	20
Usos lucrativos compatibles autorizados			
*Terciario		0	

SISTEMAS LOCALES	(m2)		Unidad
SL Vario	2.687	Aparcamiento parcela privada	A definir por la UE
SL Espacios Libres	1.550	Aparcamiento parcela pública	63
Otras dotaciones públicas locales	401 (1)	Arbolado	18
SL Equipamiento privado	0		
SSLL totales dentro del ámbito	4.638		
SSLL totales monetizados	0		

En lo que se refiere a lo ordenación pormenorizada del ámbito, el Plan General opta por un tipo de ordenación donde se define completamente la edificación de futura ejecución. No obstante, iniciado el proceso de gestión, se ha estimado necesario tramitar y aprobar un Estudio de Detalle donde se contempla la modificación de las alineaciones del nuevo edificio, y ello con el objeto de mejorar su implantación tanto respecto de los edificios colindantes, como de las parcelas de cesión al dominio público.

3.- INICIATIVA.

El presente Proyecto de Reparcelación se presenta a iniciativa de los propietarios integrados en la JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN A-09 ZERUKOA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ERMUA, estando la Junta legitimada para ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48.3.d) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo, que establece que “podrán formular y promover la reparcelación forzosa las siguientes entidades:

(...)

d) *Las juntas de concertación y el agente urbanizador cuando la reparcelación sea precisa para la ejecución de un programa de actuación urbanizadora, una vez aprobado.*

Su redacción ha sido encargada por la propiedad al letrado Don Carlos Sistiaga García y al Arquitecto Superior D. Jorge Unceta-Barrenechea.

4.- CIRCUNSTANCIAS O ACUERDOS QUE MOTIVAN LA REPARCELACION Y PECULIARIDADES QUE EN SU CASO CONCURRAN.

4.1. Actuaciones anteriores.

El presente Proyecto de Reparcelación trae causa de las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Ermua para el Area de suelo urbano A-09 Zerukoa.

El P.G.O.U clasifica el referido Area como un ámbito discontinuo que engloba tres zonas en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística preexistente.

De acuerdo a los plazos de programación y ejecución marcados por el Plan General, el Area A-09 Zerukoa deberá desarrollarse mediante una única unidad de ejecución, en un plazo no superior a cuatro (4) años, computados a partir de su entrada en vigor.

En cumplimiento de dicha programación, con fecha 16 de mayo de 2016, número de registro 3.733, se dio entrada en las oficinas generales del Ayuntamiento de Ermua al documento del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de suelo urbano A-09 Zerukoa, presentado por la mercantil “Leziaga 1995 Construcciones, S.L.”, en representación de la propietaria mayoritaria, “Zerukoa Ermua, S.L.”

El Programa de Actuación Urbanizadora fue aprobado de manera inicial por Decreto de Alcaldía nº1624 de 22 de junio de 2016 y con carácter definitivo por Resolución de Alcaldía de fecha de 3 de octubre de 2016, estableciéndose en el mismo como sistema de actuación el **privado de concertación**, de acuerdo a la previsión que en tal sentido se recogía en la ficha del Plan General.

De acuerdo al sistema de gestión establecido, con fecha 22 de noviembre de 2016, fue presentada propuesta de convenio de concertación y estatutos de la Junta de Concertación para la gestión del ámbito de suelo urbano A-09 Zerukoa.

Paralelamente a la presentación de los citados instrumentos de gestión, fue presentado Estudio de Detalle referido a la Zona 1 del ámbito de la A-09 Zerukoa, mediante el cual se planteaba la modificación de las alineaciones del futuro bloque a edificar, y ello con el objeto de mejorar su implantación con relación a los edificios colindantes así como con respecto a las parcelas objeto de cesión.

La propuesta de convenio de gestión por concertación y los estatutos de la Junta de Concertación, fueron aprobados de manera inicial por Decreto de Alcaldía nº254/2017, de 23 de enero de 2017 y con carácter definitivo por Decreto de Alcaldía nº947/2017, de 26 de marzo.

Por su parte, el Estudio de Detalle fue aprobado de manera inicial por Decreto de Alcaldía nº3025/2016, de 20 de diciembre y con carácter definitivo, por Acuerdo Plenario de 28 de marzo de 2017.

Aprobado definitivamente el convenio, con fecha 6 de abril de 2017, fue celebrada Asamblea General Extraordinaria para la Constitución de la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución A-09 Zerukoa del PGOU, a la que quedaron adheridas el 77,90% de las cuotas de participación provisionales representadas por la mercantil Zerukoa Ermua, S.L.

Dicho acuerdo fue elevado a escritura pública ante la fe del Notario, Don Andrés María Urrutia Badiola, con fecha 18 de abril de 2017, bajo el número 572 de su protocolo.

Concedido trámite de adhesión, se procedió a la posterior adhesión a la misma por parte de los siguientes propietarios minoritarios:

- Don Ernesto Novoa Gallastegui, en calidad de propietario de parte del suelo vinculado a la finca inicial nº10, adherido en virtud de escritura otorgada ante la fe del Notario, Don Juan Luís Prieto Rubio, con fecha 17 de mayo de 2017, protocolo 644.
- Doña María Begoña Arana Arancibia y Don Alberto Arana Arancibia, en calidad de propietarios del inmueble denominado Casa Tote y el suelo vinculado a la citada construcción (finca inicial nº10), adheridos en virtud de escritura otorgada ante la fe del Notario Don Juan Luís Prieto Rubio, con fecha 18 mayo de 2017, protocolo nº654.
- Doña Aintzane Laka Arriola y Doña Maria Begoña Laka Arriola, en calidad de propietarias de la finca inicial nº12, adheridas en virtud de escritura otorgada ante la fe del Notario Don Juan Luís Prieto Rubio, con fecha 18 de mayo de 2017, protocolo 658, representando una cuota provisional de participación en la Junta de Concertación del **3,51%**.
- Doña Antonia Oliva Padreda, en representación, en calidad de Presidenta, de la Comunidad de Propietarios del nº27 de la calle Zubiaurre, adherida en virtud de escritura otorgada ante la fe del Notario Don Juan Luís Prieto Rubio, con fecha 18 de mayo de 2017, número de protocolo 664, representando una cuota provisional de participación en la Junta de Concertación del **3,31%**.

Dichas adhesiones comportan la integración en la Junta del 96,24% de las cuotas de participación sobre las totales correspondientes a dicho ámbito de actuación.

No obstante las adhesiones iniciales, hemos de señalar que dentro del trámite de información pública del Proyecto de Reparcelación inicialmente aprobado, la representante de los hermanos Arana Arancibia formuló renuncia voluntaria a participar en la ejecución urbanística del ámbito, solicitando la correspondiente indemnización por pérdida de vuelo y suelo. Dicha renuncia ha sido aceptada en aplicación de lo dispuesto en el artículo 22.1.b).2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, no así el quantum indemnizatorio reclamado, que ha sido revisado por este equipo redactor a través del correspondiente informe de valoración contradictorio, cuyas conclusiones han sido aprobadas por la Junta de Concertación.

4.2. Peculiaridades de la Unidad reparcelable.

Entre los objetivos fijados por el planeamiento para este ámbito A-09 Zerukoa se encuentra el de conseguir una configuración urbana de los espacios más acorde con el tejido en el que se inserta.

En el caso de la zona 1 se prevé la implantación de un edificio de aparcamientos bajo rasante, también con uso público de aparcamientos en superficie, para dar respuesta a las necesidades que presenta el municipio a este respecto.

Asimismo, se optimiza el espacio de la trama urbana disponiendo de un bloque de viviendas de planta baja más seis alturas. Y por último, se incorpora dentro de la ordenación del ámbito parte de la actual calle Zerukoa 1, que deberá urbanizarse adecuadamente.

En el caso de la zona 2, el objetivo de la propuesta de ordenación es la eliminación del bloque de viviendas existente (casa Tote) y la recuperación de ese espacio como espacio público. Además, se busca solventar el desnivel existente entre VI Centenario y los callejones existente a ambos lados de Zubiaurre nº23 y que dan a la calle Karabixa; implantando unas escaleras e incluso unas rampas que permitan la conexión entre una y otra zona.

Por último, en el caso de la zona 3, el objetivo principal es la obtención de dicho suelo para reordenar el espacio peatonal optimizando su funcionalidad, y eliminar recovecos y zonas ocultas que puedan generar inseguridades.

Dentro de la calificación global, el uso característico asignado al ámbito es el mixto residencial-aparcamiento, estableciéndose una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,46 m²/m²s, de lo que resulta una edificabilidad total de uso residencial de 2.006 m², que incorporando los espacios no computables según ordenanzas (portales, vuelos, etc) equivale a una superficie construida de 2.307,76 m², a materializarse en un único bloque edificable de PB+6.

El futuro edificio albergará además en planta baja 394,09 m² construidos de uso de locales, parte de los cuales quedan destinados al cumplimiento de estándar dotación del artículo 6 apartado 1.b.2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos.

Por su parte la edificabilidad bajo rasante se desarrollará mediante la ejecución de un aparcamiento en dos plantas, cuya edificabilidad total según el anteproyecto redactado asciende a 6.223,05 m².

La materialización de la edificabilidad urbanística total prevista para el Area se hará en un total de dos parcelas resultantes, considerando la zonificación propuesta por el propio proyecto de repacelación, y ello al objeto de permitir la materialización del 15% de cesión municipal mediante la entrega de una parcela de reemplazo.

Junto con las superficies privadas, el planeamiento define para la Unidad los espacios de cesión al dominio y uso público, que a través de la reparcelación se concretan en lo siguiente:

- Sistema general espacios libres-zonas verdes: 593,45 m2.
- Sistema local viario: 611,80 m2.
- Sistema local viario-espacios libres: 3.234,27 m2.

De acuerdo con las determinaciones del PGOU para el Area A-09 Zerukoa, la Zona 1 se configura principalmente con un uso privado de aparcamiento bajo rasante, bajo suelo de uso y dominio público destinado asimismo a aparcamiento, lo cual exige la creación de un complejo urbanístico en el que existirán dos fincas independientes, una inferior de propiedad privada, en subsuelo (garajes) y otra superior, de dominio público (zona de cubierta de los garajes destinada a aparcamiento público).

Además de lo anterior, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 6 apartado 1.b.2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos, el cumplimiento del estándar de otras dotaciones públicas locales se realizará como unidad edificatoria o estancia construida en el zócalo de la planta del edificio proyectado en la Zona 1.

La concreción de la superficie objeto de cesión se calcula de acuerdo a lo dispuesto en el referido artículo 6.1.b.2, considerando 5 m2 de techo por cada 25 m2 de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística (en el presente caso, sobre incremento de edificabilidad), que habrán de cederse totalmente libres de costes de edificación y de urbanización, y que se entregará como una unidad edificatoria o estancia construida, de carácter privativo, funcionalmente independiente, cerrada, útil y aprovechable.

Aplicando el citado parámetro resulta la siguiente superficie de cesión en cumplimiento del estándar de otras dotaciones públicas locales:

- Superficie construida preexistente S/R = 339 m².
- Edificabilidad prevista = 2006 m².
- Incremento edificabilidad = 2006 - 339 = 1.667 m².
- Carga dotacional = $1.667/5 = 333,40$ m².

Considerando la planta real de edificio proyectado, la superficie construida finalmente destinada al cumplimiento del estándar dotacional se establece en 355,26 m².

Dicha superficie, que no computará a efectos de edificabilidad, se localizará como unidad edificatoria o estancia construida en el zócalo de la planta baja del edificio proyectado sobre la Zona 1, debiendo constar su deber de cesión como carga real dentro de la parcela de resultado correspondiente.

5.- DESCRIPCION DE LA UNIDAD REPARCELABLE.

Tal y como se ha señalado en apartados precedentes, nos encontramos ante un ámbito discontinuo que engloba tres zonas diferenciadas dentro del suelo urbano no consolidado definido por el PGOU:

1. La Zona 1, presenta una forma rectangular cuasiregular, con una superficie de 4.755,06 m², viniendo delimitada por los siguientes linderos:

- Al norte con la carretera Ermua a Mallabia por Goitondo.
- Al este con la calle Zubiaurre.
- Al sur, con la A-08 Zubiaurre de PGOU de Ermua
- Al oeste, con la calle de acceso al barrio de Zerukoa.

2. La Zona 2, con forma rectangular irregular de superficie 408,78 m², se corresponde con una pequeña área de la calle Zubiaurre que contiene la parcela y edificio de viviendas del nº 23 bis de dicha calle (conocida como casa Tote) y unos pequeños espacios residuales en planta baja del nº 25 y nº 27 de Zubiaurre. El edificio del nº 23 bis está declarado en fuera de ordenación.

Son linderos de dicha Zona, los siguientes:

- Norte: Calle Zubiaurre.
- Sur: Con el inmueble número 21 de la calle Zubiaurre y en parte con la propia calle.
- Este: Con los inmuebles de los números 21, 25 y 27 de la calle Zubiaurre.
- Oeste: Calle Zubiaurre.

3. La Zona 3, con forma rectangular está ocupada por una edificación declarada fuera de ordenación, situada entre los números 3 y 5 de la calle San Isidro. Ocupa una superficie de 87,48 m².

Son linderos de dicha Zona, los siguientes:

- Norte: con el inmueble del número 5 de la calle San Isidro.
- Sur: Con el inmueble del número 3 de la calle San Isidro.
- Este: Con San Isidro Kalea.
- Oeste: Con Goien Kalea.

El ámbito, en su conjunto presenta una superficie total de 5.251,32 m², de la cual 3.651,94 m², constituyen suelos de dominio público preexistente previamente obtenidos por cesión por parte del Ayuntamiento de Ermua, y el resto, esto es, 1.599,38 m² suelos de titularidad privada computables a efectos del reparto de los derechos edificables.

La delimitación de la Unidad se ha ajustado a la contenida en el Plan General de Ordenación Urbana para el Area A-09 Zerukoa, si bien en su medición presenta un resultado final ligeramente superior al consignado en el Plan General (que le asigna una superficie total de 5.247 m²) como consecuencia de un mayor ajuste en las mediciones reales sobre el terreno.

Por tanto, el ámbito vinculado a la unidad reparcelable presenta una superficie total de 5.251,32 m², resultado la superficie con derechos, es decir, privada o pública obtenida por compra, de 1.599,38 m².

La zona principal, zona 1, contenedora de la futura edificación, tiene una ligera pendiente del 6% en sentido norte-sur y en la parte sur del ámbito, y en sentido este-oeste, un talud de roca con una fuerte pendiente de más del 100%. Actualmente, en esta zona, se sitúa un parking en superficie que dispone de 69 parcelas dispuestas en espina de pez y en línea.

En la segunda zona, zona 2, existe una edificación residencial que contiene tres viviendas y un local y que se encuentra fuera de ordenación y es preciso derribar, y unos pequeños jardines vallados situados también fuera de ordenación en parte.

En la tercera zona una edificación terciaria también fuera de ordenación destinada al derribo.

Estas zonas en las que se encuentran edificaciones fuera de ordenación se destinan a la ampliación de la trama viaria y deberán ser convenientemente urbanizadas.

6.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA DEFINICION Y CUANTIFICACION DE LOS DERECHOS AFECTADOS.

A efectos de determinar los derechos iniciales afectados por el presente Proyecto de Reparcelación, se han seguido los preceptos derivados de la vigente Ley Vasca 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo.

Así, de conformidad con lo establecido en el artículo 44.2 de dicho texto legal, el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación del polígono, no existiendo diferencias relevantes entre las fincas aportadas que deban ser recogidas como determinantes a la hora de valorar estas fincas iniciales.

Como se ha señalado en el apartado anterior, el ámbito en su conjunto presenta una superficie total de 5.251,32 m², de la cual 3.651,94 m², constituyen suelos de dominio público preexistente previamente obtenidos por cesión por parte del Ayuntamiento de Ermua, y el resto, esto es, 1.599,38 m² suelos de titularidad privada computables a efectos del reparto de los derechos edificables.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 146.2 de la Ley del Suelo, la superficie demanial preexistente será sustituida por las parcelas proyectadas por el planeamiento como de dominio y uso público de cesión obligatoria, no computando a efectos de reparto del aprovechamiento urbanístico establecido para el ámbito de actuación.

En lo que se refiere a la superficie privada computable, su cuantificación final se ha visto nuevamente modificada tras la estimación de las alegaciones formuladas por Don Santiago Gómez, en el sentido de reconocer a favor de la finca de su propiedad (junto con la Sociedad Deportiva La Verdad), finca inicial nº8, una superficie final de 60 m² de suelo, sobre la cual se superponer parcialmente parte del espacio ocupado por las escaleras públicas, que se identifican en el parcelario como finca inicial 9.

En base a lo anterior, la superficie finalmente asignada a la finca inicial nº8, se concreta en 60 m² y por su parte, la superficie asignada a la finca inicial nº9, constituida por las escaleras públicas existentes, que no genera derechos sobre el aprovechamiento, queda reducida a 27,48 m².

La modificación parcelaria finalmente operada supone dar por válidas las superficies computables señaladas originariamente en el PAU, y que sirvieron de base para determinar las cuotas provisionales de participación en la Junta señaladas inicialmente en sus estatutos, y que fueron modificadas por acuerdo adoptado por la Asamblea General de fecha 22 de junio de 2017.

En este parcelario definitivo queda reflejado el acuerdo alcanzado entre los hermanos Arana Arancibia y Ernesto Novoa Gallastegi, sobre el reparto de parte de la superficie libre de edificación asignada a la finca inicial nº10, actual finca inicial 4, que venía siendo reivindicada como propia por ambas partes.

Por último, respecto a las fincas inicialmente aportadas números 12, 13 y 14, actualmente nº6 y nº7, que forman parte del suelo común perteneciente a la Comunidad de propietarios de Zubiarre nº25 (Hermanas Laka) y nº27, hemos de indicar que si bien la propuesta de ordenación contenida en el Plan General preveía la obtención de dicha superficie a cota sobre rasante para su posterior cesión al dominio y uso público, la complejidad de la creación de un complejo inmobiliario que permita materializar tal propuesta aconseja la reconsideración del régimen inicialmente previsto, optándose por la aportación de dicho suelo a la Unidad, con el único fin de generar sobre el mismo la correspondiente servidumbre de uso público en superficie, pero manteniendo su propietarios la titularidad de dicho suelo, tanto sobre como bajo rasante.

En base a todos lo anterior en el cuadro adjunto se recoge la configuración final del parcelario de la Unidad, así como el porcentaje de participación definitivo correspondiente a cada parcela aportada.

PARCELAS	PROPIETARIOS	SUPERFICIE M2	SUPERFICIE COMPUTABLE M2	DCHO. APROVECHAMIENTO %
1	ZERUKOA ERMUA, S.L	1.245,890	1.245,890	77,898
2	AYUNTAMIENTO DE ERMUA (VIARIO)	3.509,170	-	0
3	AYUNTAMIENTO DE ERMUA (VIARIO)	105,190	-	0
4a)	ALBERTO Y BEGOÑA ARANA ARACIBIA	99,14	99,14	6,199
4b)	ERNESTO NOVOA GALLASTEGI	85,10	85,10	5,321
5	AYUNTAMIENTO DE ERMUA (VIARIO)	10,10	-	0
6	AINTZANE Y MARIA BEGOÑA LAKA ARRIOLA	56,19	56,19	3,513
7	COMUNIDAD PROP. Nº 27 C/ ZUBIAURRE	53,060	53,060	3,318
8	SOCIEDAD DEPORTIVA LA VERDAD C/ San Isidro 3A bajo y SANTIAGO GOMEZ FERNANDEZ C/ San Isidro 3A sótano	60,00	60,00	3,751
9	AYUNTAMIENTO DE ERMUA (VIARIO)	27,48	-	0
TOTAL		5.251,32	1.576,93	100,000

6.1. Renuncia formulada por los hermanos Arana Aranciabia a participar en la ejecución urbanística de la Unidad de Ejecución.

El artículo 22 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establece el contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo, tanto en suelo urbanizable como urbano no consolidado, entre cuyas facultades se encuentra la de renunciar voluntariamente a participar en la ejecución del ámbito. En este sentido, dispone el referido artículo en su apartado 1.b).2), que serán facultades de los propietarios de este tipo de suelo desde que se cuente con programa de actuación aprobado y en vigor:

2) Percibir el justiprecio o indemnización que corresponda en el caso de determinación por la administración actuante del sistema público de ejecución por expropiación o de renuncia voluntaria a participar en la ejecución, formalizada con anterioridad a la aprobación definitiva de la pertinente reparcelación.

En el presente caso, dentro del trámite de información pública la representante legal de Don Alberto y Doña M^aBegoña Arana Arancibia, formuló renuncia voluntaria a participar en la ejecución de la A-09 Zerukoa, solicitando percibir la indemnización correspondiente por la afección de los bienes de sus representados a la actuación.

Dicha renuncia ha sido estimada en el informe de contestación a las alegaciones evacuado por este equipo redactor y ratificada por la Junta de Concertación, a través de la aprobación del referido informe de contestación el Asamblea General Extraordinaria celebrada el pasado 5 de octubre de 2017, cuantificándose los derechos afectados, mediante valoración contradictoria, en el montante total de 187.769,37€.

Esta valoración final será incluida como saldo acreedor en el cuadro de la cuenta de liquidación provisional a favor de los hermanos Arana Arancibia, en concepto de indemnización por todos los bienes de su propiedad (suelo y vuelo) afectos a la reparcelación.

6.2. Derechos correspondientes a los propietarios de inmuebles declarados fuera de ordenación. Valoración en situación de suelo urbanizado edificado.

Dentro de la Unidad existen dos inmuebles declarados de derribo necesario como consecuencia de su incompatibilidad con el planeamiento en ejecución.

Nos referimos al inmueble sito en la finca inicial 4.a), casa Tote, y la construcción situada San Isidro nº3, finca inicial 8, en el que se contiene un local en planta baja (Sociedad Deportiva La Verdad) y un garaje en planta semisótano (Santiago Gómez).

Como resultado de las alegaciones formuladas tanto por los titulares del inmueble de la finca inicial 4.a) como del garaje situado en la calle San Isidro, nº3, la indemnización sustitutoria correspondiente por la pérdida de dichos elementos ha sido determinada a partir del método de comparación regulado en el artículo 23 y 24 del Reglamento de Valoraciones, aglutinando tanto el valor del suelo como del vuelo a indemnizar.

Por motivos de coherencia en cuanto al método de aplicación, y aun cuando los propietarios del local de San Isidro nº3 no han formulado alegación alguna, se ha reconsiderado la valoración realizada en el documento inicialmente aprobado, a partir del método valorativo utilizado (método de comparación) para el garaje situado en el mismo inmueble, y considerando el mismo valor de homogenización de 505,86€/m2.

Considerando la superficie real del local, de 37,55 m2, el valor correspondiente a dicho inmueble queda determinado en 18.995,04€, que incrementado con el 5% del premio de afección, arroja un saldo final de 19.944,79€, muy aproximado a su valoración conforme al método de reposición inicialmente considerado.

Atendiendo a que las indemnizaciones cuantificadas acumulan tanto el valor asignable al suelo como al vuelo, a la hora de determinar el reparto de derechos, tales superficies serán excluidas de dicho reparto, incrementando de manera proporcional los derechos del resto de propietarios, entre cuya cargas constará el deber de abonar los saldos acreedores que corresponden a los propietarios de los inmuebles por la pérdida de los mismos.

6.3. Acuerdo de permuta alcanzado entre Leziaga 1995 Construcciones, S.L. y la Sociedad Deportiva La Verdad, copropietaria de la finca inicial 8.

Se hace constar de manera expresa, que entre la Sociedad Deportiva La Verdad, copropietaria de la finca inicial nº8, y la mercantil Leziaga 1995 Construcciones, S.L, quien ostenta un derecho de opción de compra sobre aprovechamiento que reciba la propietaria mayoritaria de la Unidad, Zerukoa Ermua, S.L., existen un acuerdo, que será debidamente documentado al margen del presente proyecto equidistributivo, para que la referida sociedad reciba en permuta en sustitución de sus derechos sobre la Unidad, el local previsto en los bajos del edificio de viviendas a construirse sobre la parcela edificable resultante B.

Por dicho motivo, la indemnización que por el conjunto de sus derechos (suelo y vuelo) le han sido reconocidos en el presente documento serán considerados a efectos meramente indicativos y a expensas del perfeccionamiento del correspondiente acuerdo de permuta entre ambos en el momento oportuno.

7.- CRITERIOS DE VALORACION DE LOS SOLARES O SUPERFICIES ADJUDICADAS Y CRITERIOS DE ADJUDICACION.

7.1. Criterios de valoración de las parcelas adjudicadas.

Los solares o superficies adjudicadas se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la Unidad con arreglo a su uso y volumen edificable y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

La Unidad objeto de reparcelación, no posee características, grado de urbanización o situación de las parcelas resultantes que incidan en el valor del suelo.

De acuerdo con las condiciones particulares determinadas por el planeamiento general para el Area A-09 Zerukoa, el uso característico asignado es el mixto residencial-aparcamiento, estableciéndose una edificabilidad para el uso residencial de 2006 m2 y remitiendo a la fase de gestión la determinación de la superficie total edificable bajo rasante con uso de aparcamiento, que tras los ajustes correspondientes se estable en la superficie construida total de nueva implantación de 6.223,05 m2.

Además se prevén 38,83 m2 de uso lucrativo de locales en planta baja.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 42.2.b) de la Ley del Suelo, cuando la ordenación urbanística prevea dentro del correspondiente ámbito usos urbanísticos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos diferentes, deberán utilizarse coeficientes correctores de ponderación conforme establece el artículo 35 del mismo texto legal.

Es por ello que, al objeto de garantizar la justa distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, se distingue entre los distintos usos posibles, que serán debidamente ponderados a fin de concretar la edificabilidad ponderada total a distribuir entre los propietarios del ámbito, incluido el Ayuntamiento de Ermua, por su participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Relación de usos previstos:

- Residencial: 2.307,76 m2.
- Garajes: 6.223,05 m2.
- Locales: 38,83 m2.

La justificación de la determinación de dichos coeficientes de ponderación se realizará a partir del valor urbanizado de cada uso, aplicando la formula de valoración recogida en el vigente Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (estatal), aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, esto es, conforme al **método residual estático** (artículo 27 puesto en relación con el artículo 22 del reglamento).

Desarrollo de la formula

$$URS = Vv / K - Vc$$

Siendo:

URS: Valor residual del suelo, por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv: Valor en venta del metro cuadrados del uso considerado. En el presente caso:

- Valor venta vivienda: 2.198,05€/m2 útil
- Valor venta garajes: 700,00€/m2 const.
- Valor venta locales: 1.000,00€

Vc: Valor construcción en euros por metros cuadrado de uso considerado. En esta partida se incluye precio de ejecución material + beneficio industrial + gastos generales + honorarios profesionales de Arquitecto y Aparejador.

- Valor construcción vivienda: 950€/m2 const.
- Valor construcción garajes: 325€/m2 const.
- Valor construcción locales: 275€/m2 const.

K: Coefficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de la financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Con carácter general: **1,40**, que puede ser reducido o aumentado desde un mínimo de 1,20 hasta un máximo de 1,50, siempre teniendo en cuenta situaciones de carácter excepcional.

Partiendo de los parámetros establecidos en el cuadro adjunto se procede al cálculo del valor residual del suelo por usos, resultando lo siguiente:

Uso	Superficie Construida m2C	Superficie Util m2U	Vv unitario €/m2	Valor venta €	Cc unitario €/m2C	Coste construcción €	Valor repercusión Suelo Urbanizado € (Vv/1,40-Cc)	Repercusión €/m2C cada uso
Vivienda i/trasteros y vuelos abiertos	2.307,76	1.619,16	2.198,05	3.559.000,00	950,00	2.192.372,00	349.770,86	151,56
Garajes (Uso Característico)	6.223,05		700,00	4.356.135,00	325,00	2.022.491,25	1.089.033,75	175,00
Locales	38,83		1.000,00	38.830,00	275,00	10.678,25	17.057,46	439,29
Dotacional	355,26							
TOTAL				7.953.965,00		4.225.541,50	1.455.862,07	

A partir del cálculo anterior, para determinar los coeficientes de ponderación aplicables a cada uso previsto, se adopta como uso característico el de aparcamiento, al que se le asigna el coeficiente 1, de lo que resulta lo siguiente:

Uso o tipología	Valor residual	Coeficientes de ponderación
Vivienda	151,56	0,87
Garaje aparcamiento (uso característico)	175,00	1,00
Locales	439,29	2,51

Ponderando la edificabilidad total prevista para la Unidad, en función de los usos establecidos, obtendremos la edificabilidad ponderada del ámbito, que deberá ser distribuida entre los propietarios y el Ayuntamiento de Ermua, como Administración actuante, en el porcentaje que le corresponde.

Uso o tipología	Coef. ponderación	Edificabilidad M ²	Edificabilidad ponderada m ² /TUC
Vivienda	0,87	2.307,76 m ² const.	1.998,69 m ² /TUC
Garaje aparcamiento (uso característico)	1,00	6.223,05 m ² const.	6.223,05 m ² /TUC
Local	2,51	38,83 m ² const.	97,47 m ² /TUC
TOTAL		8.569,64 m² const	8.319,21 m²/TUC

A efectos de este calculo, no se han tenido en consideración los metros edificables destinados a locales que serán cedidos por la propiedad al Ayuntamiento de Ermua, en cumplimiento del estándar previsto en el artículo 6 apartado 1.b.2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos.

7.2. Configuración parcelas resultantes.

A través del presente proyecto se plantea la definición de un total de dos parcelas edificables para la materialización de la edificabilidad urbanística total prevista para el Area, y ello a fin de alcanzar los siguientes objetivos:

- Delimitación de una parcela principal que albergará la edificabilidad patrimonializable total del ámbito, esto es, el 85% de la edificabilidad ponderada total, que será adjudicada a la propietaria mayoritaria, Zerukoa Ermua, S.L.

La delimitación propuesta permitirá a su vez la futura división de la parcela, a fin de viabilizar el desarrollo del espacio bajo rasante con uso de aparcamiento en fases independientes. Todo ello al objeto de dar cumplimiento a los compromisos adquiridos por la citada propiedad mayoritaria, con la mercantil Leziaga 1995 Construcciones, S.L., entre los que consta suscrito un contrato de opción de compra, conforme al cual, a esta última se le concede un derecho preferente de compra sobre la totalidad de la edificabilidad sobre rasante y parte de la edificabilidad bajo rasante asignada a la Zona 1.

- Configurar una parcela independiente que permita la adjudicación del 15% de cesión obligatoria en parcela edificable.

A partir de esta premisa, se delimitan las dos parcelas edificables, las cuales mantendrán entre si una servidumbre reciproca de paso de vehículos y peatones, considerando el anteproyecto de obra encargado por la propiedad, que permite un desarrollo temporalmente independiente de cada lote diseñado.

Como quiera que la rampa que servirá de acceso a toda la planta de garajes se sitúa físicamente sobre la parcela B, con el objeto de garantizar la justa distribución de beneficios y cargas, se procede a compensar entre las parcelas proyectadas tanto la pérdida de valor de la propia parcela B, como consecuencia del espacio asignado a dicha rampa, y consecuentemente a ello, de la pérdida de plazas de aparcamiento, como el coste de ejecución de la rampa propiamente dicho (ambos conceptos imputables a los gastos de edificación y no a gastos de urbanización).

La materialización de la compensación por ocupación y coste de ejecución, se realizada considerando los siguientes factores:

a) Compensación por ocupación de rampa: Siendo la superficie vinculada a la rampa de 817 m², tal superficie se reparte proporcionalmente y en función a la edificabilidad teórica asignable a cada parcela resultante. A partir de dicho cálculo, la superficie teórica que en concepto de rampa correspondería a la parcela C, incrementará la superficie edificable asignable a la parcela B. Esto es:

Parcela resultante	Edificabilidad teórica asignable	Sup. Imputable rampa	Edificabilidad compensada tras imputación de rampa
Parcela B	4.975,17 m2 const.	653,17	5.139,00
Parcela C (15% cesión municipal)	1.247,88 m2 const. (8.319,21 x 15%)	163,83	1.084,05
	6.223,05 m2 const.	817,00	6.223,05

b) Compensación coste ejecución rampa: Para ello se parte de la conversión del valor de ejecución de la rampa en unidades de valor de suelo, conforme al siguiente cálculo:

- Superficie rampa: 817,00 m2 const.
- Coste m2 ejecución rampa: 325€/m2.
- Total coste ejecución rampa: 265.525,00€.
- Valor unidad de aprovechamiento de uso característico (aparcamientos): 175€/UA.
- Valor ejecución rampa en su conversión a UAs = $265.525,00 / 175 = 1.517,29$ Uas.

Distribuyendo dichas UAs de manera proporcional a cada parcela, obtenemos la compensación por repercusión de coste de ejecución de la rampa.

Parcela resultante	Edificabilidad asignada	Sup. Imputable rampa	Edificabilidad compensada tras imputación de rampa	Imputación coste rampa en UAS	Total UAs por parcela tras compensación
Parcela B	4.975,17	653,17	5.139,00	1.213,04	5.443,25
Parcela C (15% cesión)	1.247,88	163,83	1.084,05	304,25	779,80
	6.223,05	817,00	6.223,05	1.036,10	6.223,05

Las operaciones realizadas plasman debidamente la equidistribución entre parcelas de resultado, considerando el coste de implantación y ejecución de la rampa, y el valor teórico asignable en UAs a cada una de ellas, resultando con ello la siguiente configuración de parcelas de resultado:

Parcela resultante	Edificabilidad final asignada
Parcela B	5.443,25 m2 const.
Parcela C (15% cesión municipal)	779,80 m2 const.
	6.223,05 m2 const.

7.2. Criterios de adjudicación.

Son de aplicación los criterios fijados en el artículo 44 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, no estableciéndose ningún criterio independiente de tal precepto legal. En resumen, estos criterios son:

- El derecho de los propietarios será proporcional al de sus respectivos terrenos aportados.
- Se procurará que las parcelas adjudicadas tengan la misma localización al de las primitivas propiedades de sus titulares.
- Se adjudicará al Ayuntamiento los terrenos, solares y derechos correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas. El resto de la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.
- No podrá procederse a la adjudicación como solares o fincas independientes de superficies que no tengan la dimensión ni las características exigidas a la parcela mínima edificable.
- Cuando la cuantía del derecho de un propietario no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de uno o varios solares resultantes como fincas independientes, el defecto o exceso de adjudicación podrá satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca, parcela o solar en que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

Partiendo de estos criterios generales, en el presente caso, se establecen los siguientes criterios de adjudicación específicos:

1.- Reparto del aprovechamiento entre la propietaria mayoritaria, Zerukoa Ermua, S.L y el Ayuntamiento de Ermua.

2.- Monetización de los derechos edificables asignables a la propiedad minoritaria por no alcanzar con ellos la plena propiedad de una parcela de resultado completa.

Como se ha señalado en el apartado 6.2 anterior (“derechos correspondientes a los propietarios de inmuebles declarados fuera de ordenación. Valoración en situación de suelo urbanizado edificado”), la indemnización reconocida a los propietarios de inmuebles a derribar abarca tanto el concepto de valor de suelo como de vuelo, de manera que a la hora de realizar el reparto de derechos y la adjudicación de aprovechamientos, dichas fincas no serán tenidas en cuenta, revertiendo sus derechos iniciales sobre el resto de propietarios (vid. cuadro de propuesta de adjudicación por parcelas), siendo deber de estos últimos abonar los saldos acreedores que corresponden a los propietarios de los inmuebles por la pérdida de los mismos.

3.- En el caso del Ayuntamiento de Ermua, su derecho del 15% de cesión obligatoria, se establece en 1.247,88 UAs, que tras la debida compensación por implantación y ejecución de rampa de acceso se convierten en **779,80 UAs** a recibir libres de cargas de urbanización. Dicho aprovechamiento se materializa en la adjudicación de la parcela resultante C.

8.- CRITERIOS DE VALORACION DE LOS EDIFICIOS Y DEMAS ELEMENTOS O DERECHOS QUE DEBAN EXTINGUIRSE, Y DE LAS CARGAS CORRESPONDIENTES A LOS ADJUDICATARIOS.

Dentro de la Unidad existen dos edificaciones que resultan incompatibles con el planeamiento que en el presente proyecto se ejecuta. Nos referidos al inmueble sito en el nº23 Bis de la calle Zubiaurre, conocido como Casa Tote (Zona 2) y la construcción existente en el nº3A de la calle San Isidro (Zona 3), cuya demolición resulta necesaria para la debida ejecución de las determinaciones del plan en el Area, así como para la debida urbanización del ámbito.

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 7º del artículo 44 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, dichos elementos deberán ser indemnizados, constituyendo su coste una partida más a incluir entre las cargas de urbanización a sufragar por los propietarios.

Tal y como se ha señalado en apartados precedentes y de acuerdo con el informe de valoración contradictorio elaborado por el equipo redactor, los importes indemnizatorios por el derribo de los citados elementos calculados por el método de comparación, ascienden a los siguientes importes:

- Indemnización derribo Casa Tote (Zubiaurre, nº23 bis): 187.769,37€, incluido suelo, vuelo y 5% premio de afección.
- Indemnización derribo San Isidro 3ª:
 - Planta baja: incluido suelo, vuelo y 5% de 19.944,79€.
 - Garaje en planta sótano: 31.869,18€, incluido suelo, vuelo y 5% premio de afección.

Se acompaña como **Anexo I**, informes redactados por el Arquitecto Jorge Unceta Barrenechea, donde se recoge la valoración económica de los elementos que han de desaparecer para la gestión urbanística de la A-09 Zerukoa.

9.- EFECTOS DEL ACUERDO APROBATORIO DE LA REPARCELACION.

De acuerdo con lo preceptuado en el artículo 45 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, y el artículo 18.1 y 23.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, el acuerdo aprobatorio del presente Proyecto de Reparcelación producirá los siguientes efectos:

- Transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previsto en el planeamiento.
- Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.
- Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

10.- CRITERIOS PARA LA DETERMINACION DE LA CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

De acuerdo con lo preceptuado en el artículo 100 del Reglamento de Gestión Urbanística, en dicha cuenta se realiza con costes reales, un saldo provisional de los gastos que corresponden a cada propietario en la ejecución de la Unidad.

Todo propietario al que le sea adjudicado aprovechamiento urbanístico, deberá satisfacer el saldo que resulte de esta cuenta en función a tal adjudicación.

En lo que se refiere a la Administración, ésta queda liberada del pago de los costes de urbanización del ámbito, en cuanto al 15% del aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita se refiere, de conformidad con el artículo 27.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, según redacción dada por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre.

Las operaciones se han realizado con hoja de cálculo y se expresan redondeadas por lo que algunos decimales de valores intermedios, pueden, aparentemente, no coincidir. Todo ello se ha realizado al objeto de obtener un resultado lo más exacto posible.

10.1. Determinación del coste de Urbanización.

Se procede a determinar un coste estimado aproximado, a partir de los datos económicos que se contiene en el Programa de Actuación Urbanizadora.

El coste recogido en dicha estimación se considera una previsión adecuada, teniendo en cuenta que aun constando un Proyecto de Urbanización redactado, que arroja un coste de ejecución ligeramente inferior, en el mismo no se recoge la previsión más que probable de la necesidad de implantación de un Centro de Transformación (CT) para dotar de electricidad a las futuras viviendas, cuyo coste ha sido estimado por el equipo técnico en 50.000€ más, sobre el coste inicial de ejecución por contrata previsto en el Proyecto de Urbanización.

En base a ello, y dando por válidos los datos estimativos del PAU, se determinan como costes de urbanización propios de la obra, los siguientes:

a).- Costos obras de urbanización:

COSTES URBANIZACIÓN: C1	Coste €/m²	Medición M²	Medición M²	Total €
		Parcela 1, Zona 2, Zona 3	Parcela 2	
vialidad rodada: m²	74,98	978,64	836,73	138.140,90
vialidad peatonal: m²	75,20	1.034,80	319,77	101.863,66
instalaciones: ml	654,00	155,75	60,00	141.100,50
estructuras (rampas y muros)		P.A		195.166,14
zona verde	60,00	336,06	434,42	46.228,80
TOTAL				622.500

b).- Obras de derribo:

	Coste €
Obras de Derribo	60.000
TOTAL	60.000

c).- Gastos gestión de residuos:

	Coste €
Gestión de residuos en la A-09	12.000
TOTAL	12.000

d).- Costes de redacción del Proyectos y gestión:

	Coste €
Honorarios Reparcelación	27.500
Honorarios Redacción P.A.U.	22.500
Honorarios Proyecto de Urbanización y Dirección de Obra	20.000
Honorarios Proyectos de Derribo	5.000
Estudio geotécnico	10.000
Topográfico	1.800
TOTAL	86.800

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 7º del artículo 44 de la Ley del Suelo, dichas partidas deberán ser incrementadas con los costes derivados del pago de las indemnizaciones por los edificios que deben ser derribados para la debida ejecución del planeamiento en la Unidad, constituyendo su coste una partida más a incluir entre las cargas de urbanización a sufragar por los propietarios.

e).- Indemnizaciones por derribo de edificios fuera de ordenación:

	Coste suelo y vuelo (€)
Zubiaurre, nº23bis (Casa Tote)	187.769,37€
San Isidro, nº3ª (planta baja)	19.944,79€
San Isidro, nº3ª (garaje)	31.869,18€
TOTAL	239.583,34€

EVALUACION TOTAL COSTES URBANIZACION

Ejecución Urbanización (E.Contrata).....	694.500,00€
Honorarios gestión y urbanización	86.800,00€
Indemnizaciones.....	239.583,34€
TOTAL no Incluido IVA.....	1.020.883,34€

10.2. Afección de las fincas resultantes a los Gastos de Urbanización.

Los gastos de urbanización tal y como ya hemos indicado anteriormente, ascienden a **1.020.883,34€**, cantidad ésta que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45.1.c de la Ley 2/2006, habrá de afectarse de forma real y proporcional a cada una de las fincas resultantes descritas en este Proyecto, de conformidad con el cuadro de liquidación provisional por parcelas que obra en el mismo.

En cualquier caso, la cifra obtenida por los conceptos anteriormente indicados es únicamente provisional, por lo que solamente gozará de carácter orientativo, a cuenta de la futura liquidación definitiva.

**TITULO SEGUNDO: RELACION DE PROPIETARIOS E
INTERESADOS CON EXPRESION DE LA NATURALEZA Y CUANTIA
DE SU DERECHO**

1.- Relación de propietarios e interesados.

2.- Relación de fincas iniciales.

3.- Cuadro de derechos edificables correspondientes a las fincas inicialmente aportadas.

4.- Agrupación instrumental de las fincas afectadas por el Proyecto de Reparcelación.

1.- RELACION DE PROPIETARIOS E INTERESADOS.

a) Relación de propietarios.

1.- ZERUKOA ERMUA, S.L.

Rpte.: CONSTRUCCIONES LEZIAGA 1995 S.L

C/Polígono Arza. Pabellón 2

01.400 LLODIO

2.- ALBERTO Y BEGOÑA ARANA ARACIBIA (Casa Zubiaurre 23 bis)

Rpte. Pilar Gonzalo (Abogada)

20.600 EIBAR

Fiallegas, Laka y Asociados Abogados

C/lbarrecruz, 1-1º

3.- COMUNIDAD DE PROPIETARIOS Nº 27 C/ ZUBIAURRE

PRESIDENTE

C/ ZUBIAURRE Nº 27

ERMUA

4.- SOCIEDAD DEPORTIVA LA VERDAD

C/ SAN ISIDRO Nº 3 A PLANTA BAJA

ERMUA

5.- SANTIAGO GOMEZ FERNANDEZ

PZA/ Mº BLANCHARD Nº 7-2 6ºB MALIAÑO 39600

CANTABRIA

6.- ERNESTO NOVOA GALLASTEGI.

C/Zubiaurre, 23-1ºA

ERMUA

7.- AINTZANE LAKA ARRIOLA Y MARIA BEGOÑA LAKA ARRIOLA.

C/Zubiaurre, 27-5ºD

ERMUA

b) Otros interesados.

1.- BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARÍA. S.A, calle Zubiaurre, 27 (48.260) Ermua, en calidad de entidad hipotecaria de vivienda a la espalda izquierda del piso primero alto (finca registral 754), de la casa nº27 de Zubiaurre.

2.- BANCO SANTANDER, S.A., Komentuko Kalea, 1 (48.260) Ermua, en calidad de entidad hipotecaria de vivienda del lado derecho, en el quinto piso alto (finca registral 679), de la casa nº27 de Zubiaurre.

3.- CAIXABANK, S.A., Diputación Kalea, 3 (48.260) Ermua, en calidad de entidad hipotecaria vivienda de la espalda o izquierda del piso cuarto y vivienda derecha zaguera del piso segundo (fincas registrales 657 y 712), de la casa nº27 de Zubiaurre.

4.- LABORAL KUTXA, De la Villa Sexto Centenario Kalea, 1 (48.260) Ermua, en calidad de entidad hipotecaria vivienda de la vivienda derecha zaguera del piso segundo (fincas finca registral 712), de la casa nº27 de Zubiaurre.

5.- KUTXABANK, Marques de Valdespina Kalea, 8, , en calidad de entidad hipotecaria vivienda de los siguientes elementos de la casa nº27 de Zubiaurre:

- Finca registral **713** (vivienda izquierda zaguera del piso segundo).
- Finca registral **714** (vivienda izquierda-zaguera del piso tercero).
- Finca registral **715** (vivienda derecha delantera del piso tercero).
- Finca registral **716** (vivienda derecha zaguera del piso tercero).
- Finca registral **755** (vivienda al frente de la casa izquierda del segundo piso alto)
- Finca registral **756** (vivienda al frente de la casa izquierda del primer piso alto)

5.- COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE ZUBIARRE, 39. (Presidente: Angel Burdell) por se el suelo común (finca matriz finca 497) de su parcela predio dominante de una servidumbre de luces y vistas objeto de cancelación a través de la reparcelación.

ZONA 1 A-09-ZERUKOA

FINCA INICIAL 1

FINCAS REGISTRALES: 3.424

DATOS CATASTRALES: Número fijo U4121648H

TITULARIDAD REGISTRAL: ZERUKOA ERMUA, S.L

SUPERFICIE:

REGISTRAL	REAL	AFECTADA	RESTO MATRIZ
1.119,00 m ²	1.388,59 m ²	1.245,89 m ²	142,70 m ²

LINDEROS SEGUN PROYECTO:

- Norte y Este: Con finca inicial 2, constituida por suelos de dominio público obtenidos por cesión por parte del Ayuntamiento de Ermua.
- Sur: con límite de la Unidad constituida por el Area A-08 Zubiaurre.
- Oeste: con límite de la Unidad, constituido por la calle de acceso al Barrio de Zerukoa.

DESCRIPCION REGISTRAL:

“RUSTICA: Parcela de terreno en Ermua, con un frente a la calle de Santiago Número dos. Confina al Este, con camino; al Sur, con el de José María Ormaechea, hoy Feliciano Bilbao, al Oeste con el de San Modesto Gorrochategui, y al Norte, con el de la casa Perenenlencua. Tiene una extensión superficial de mil ciento diecinueve metros cuadrados, siendo su superficie real, según reciente medición, conforme al Proyecto que se ejecuta de MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS Y CINCUENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (1.388,59 m2).

TITULO: La finca descrita es propiedad de la mercantil ZERUKOA ERMUA, S.L., en virtud de escritura de elevación a públicos de acuerdos sociales, para ampliación de capital y modificación parcial de estatutos sociales, otorgada con fecha 20 de octubre de 2011, ante el Notario de Elgoibar, Don Jorge Aramburu Soraluze, bajo el número 1.145 de su protocolo, por la que se aportó la finca a la sociedad.

DATOS REGISTRALES:

Registro de la Propiedad de Durango, al Tomo 2323, Libro 263, Folio 57, Finca 3424 de Ermua.

CARGAS: Servidumbre de luces y vistas: Como procedencia, inscrita con fecha 31 de marzo de mil novecientos cincuenta y cinco en el tomo 293, libro 9, folio 196, finca 387 de Ermua, inscripción 8ª, por escritura otorgada ante el Notario de Durango, Gerardo Arriola Aguirre, el 7 de marzo de 1.955, en virtud de la cual se constituye servidumbre de luces y vistas a favor de la finca 497, inscripción 5ª, al folio 97 del Tomo 332 del Archivo, Libro 10 de Ermua.

RECTIFICACION SUPERFICIAL Y DE CABIDA: según reciente medición, la cabida superficial real de la finca descrita es de mil trescientos ochenta y ocho metros y cincuenta y nueve decímetros cuadrados ($1.388,59 \text{ m}^2$) en lugar de mil ciento diecinueve metros cuadrados ($1.119,00 \text{ m}^2$), que corresponden a la superficie inscrita. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística y artículo 8 del R.D. 1.093/1.997 de 4 de julio, **se solicita al SR. REGISTRADOR, que se proceda a la rectificación de la extensión superficial y cabida**, hasta la superficie total declarada de mil trescientos ochenta y ocho metros y cincuenta y nueve decímetros cuadrados ($1.388,59 \text{ m}^2$).

SEGREGACION: De la descrita finca (registral 3424 de Ermua), se segrega para su configuración como finca independiente afectada por el presente proyecto de reparcelación una superficie de $1.245,89 \text{ m}^2$, que se describe como sigue:

*“URBANA. Porción de terreno en Ermua, , incluido dentro del Unidad de Ejecución de Suelo Urbano A-09 Zerukoa del PGOU de dicho municipio, con una superficie de **mil doscientos cuarenta y cinco metros y ochenta y nueve centímetros ($1.245,89 \text{ m}^2$)**. Linda: al Norte y Este, con finca inicial 2, constituida por suelos de dominio público obtenidos por cesión por parte del Ayuntamiento de Ermua; al Sur, con resto de finca matriz, que queda integrada en el Area limítrofe A-08 Zubiarre, y al Oeste, con límite de la Unidad, constituido por la calle de acceso al Barrio de Zerukoa.”*

Una vez practicada la segregación reseñada, el resto matriz queda con una superficie de ciento cuarenta y dos metros y setenta decímetros cuadrados (142,70 m²), siendo su descripción actualizada como sigue: porción de terreno en Ermua, con una superficie de ciento cuarenta y dos metros y setenta decímetros cuadrados (142,70 m²), que queda integrada en su totalidad en el Area de suelo urbano delimitada por el PGOU de Ermua, A-08 Zubiaurre, lindando, ahora por Norte, con terreno segregado y aportado a la A-09 Zerukoa del PGOU de Ermua.

CUANTIA DE SU DERECHO Y CRITERIO UTILIZADO PARA DEFINIRLO Y CUANTIFICARLO: la participación inicial de esta finca en la Unidad es de 77,898% (sin tener en cuenta la deducción del 15% de cesión correspondiente al Ayuntamiento de Ermua, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio, según nueva redacción dada por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre).

El criterio seguido para definir los derechos iniciales se deriva exclusivamente de la superficie aportada, que es lo que determina el porcentaje de participación. No se han tenido en cuenta otros elementos correctores.

FINCA INICIAL 2
DOMINIO PUBLICO EXISTENTE

FINCAS REGISTRALES: No consta inscrito

TITULARIDAD: AYUNTAMIENTO DE ERMUA

SUPERFICIE: 3.509,17 m²

LINDEROS SEGUN PROYECTO:

- Norte: con límite de la Unidad, constituido por la carretera Ermua a Mallabia por Goitondo.
- Sur: con la finca inicial 1, propiedad de la mercantil Zerukoa Ermua, S.L, y en parte con límite de la Unidad, constituido por el suelo incluido en la A-08 Zubiaurre.
- Este: con límite de la Unidad, constituido por la calle Zubiaurre.
- Oeste: con límite de la Unidad, constituido por la calle de acceso al barrio de Zerukoa.

DESCRIPCION REGISTRAL: No consta, por no hallarse inscrito.

TITULO: Posesión inmemorial.

DATOS REGISTRALES: No constan.

INMATRICULACION: La finca descrita carece de inscripción registral, por lo que de conformidad con lo previsto en el artículo 8.1 del RD 1093/1997, de 4 de julio, **se solicita al SR. REGISTRADOR la inmatriculación** de la misma, con la cabida superficial que se desprende del Proyecto de Reparcelación, siendo su descripción actualizada la siguiente:

“Urbana. Parcela de terreno en Ermua, incluida en la Zona 1 de la Unidad de Ejecución A-09-Zerukoa del PGOU de dicho municipio, que se corresponde con dominio público existente destinado a aparcamiento, con una superficie de total de **tres mil quinientos nueve metros y diecisiete decímetros cuadrados (3.509,17 m²)**, que linda; por Norte, con límite de la Unidad, constituido por la carretera Ermua a Mallabia por Goitondo; por Sur, con la finca inicial 1, propiedad de la

mercantil Zerukoa Ermua, S.L, y en parte con límite de la Unidad, constituido por el suelo incluido en la A-08 Zubiaurre,; por Este, con límite de la Unidad, constituido por la calle Zubiaurre y por Oeste, con límite de la Unidad, constituido por la calle de acceso al barrio de Zerukoa.”

OBSERVACIONES: Esta superficie de naturaleza demanial, será sustituida por las parcelas proyectadas como de dominio y uso público de cesión obligatoria, no generando derechos edificatorios a favor de la Administración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 146.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio del Suelo y Urbanismo.

ZONA 2 A-09-ZERUKOA

FINCA INICIAL 3

DOMINIO PUBLICO EXISTENTE

FINCAS REGISTRALES: No consta inscrito

TITULARIDAD: AYUNTAMIENTO DE ERMUA

SUPERFICIE: 105,19 m²

LINDEROS SEGUN PROYECTO:

- Norte, Sur y Oeste: con límite de la Unidad, constituido por la calle Zubiaurre.
- Este: Con fincas iniciales, 4 y 6 y, en parte, con límite de la Unidad.

DESCRIPCION REGISTRAL: No consta, por no hallarse inscrito.

TITULO: Posesión inmemorial.

DATOS REGISTRALES: No constan.

INMATRICULACION: La finca descrita carece de inscripción registral, por lo que de conformidad con lo previsto en el artículo 8.1 del RD 1093/1997, de 4 de julio, **se solicita al SR. REGISTRADOR la inmatriculación** de la misma, con la cabida superficial que se desprende del Proyecto de Reparcelación, siendo su descripción actualizada la siguiente:

“Urbana. Parcela de terreno en Ermua, incluida en la Zona 2 de la Unidad de Ejecución A-09-Zerukoa del PGOU de dicho municipio, que se corresponde con dominio público existente destinado a vialidad, con una superficie de total de **ciento cinco metros y diecinueve decímetros (105,19 m²)**, que linda; por Norte, Sur y Oeste, con límite de la Unidad constituido por la calle Zubiaurre y por el Este, con fincas iniciales 4 y 6 aportadas a la reparcelación, y, en parte, con límite de la Unidad.”

OBSERVACIONES: Esta superficie de naturaleza demanial, será sustituida por las parcelas proyectadas como de dominio y uso público de cesión obligatoria, no generando derechos edificatorios a favor de la Administración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 146.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio del Suelo y Urbanismo.

FINCA INICIAL 4a)

FINCAS REGISTRALES: **612**

DATOS CATASTRALES: Número fijo N9733024E, N9733026U, N9733027F y
U4121690R.

TITULARIDAD REGISTRAL: **ALBERTO ARANA ARANCIBIA Y MARIA BEGOÑA ARANA
ARANCIBIA**, por mitades e iguales partes.

SUPERFICIE:

REGISTRAL	REAL	AFECTADA
121,90 m ²	99,14 m ²	99,14 m²

LINDEROS SEGUN PROYECTO:

- Norte: Con finca 4b) y finca inicial 3.
- Sur: Con finca inicial 3 y con límite de la Unidad.
- Este: Con límite de la Unidad y finca inicial 5.
- Oeste: Con finca inicial 3.

DESCRIPCION REGISTRAL:

“URBANA: Mitad meridional, divisa en el paraje de Carobiaga y Chavisolo, en la calle Ignacio Olañeta, en Ermua. Mide una superficie de ciento veintidós metros cuadrados de terreno descubierto que hay al Oeste de la casa. Linda; Sur, propiedad de varios; Oeste, estrada de Ignacio Olañeta que separa de propiedad y la viuda de Astigarraga; Norte, cauce molinar; y Este, propiedad de José Martínez Barinaga. Sobre parte de dicho terreno, el siguiente edificio: CASA señalada con el número once de la calle Ignacio Olañeta, en Ermua, compuesto de sótano, entresuelo y dos pisos denominados primero y segundo. Tiene su entrada por el sur y su fachada principal por el mismo lado. La casa mide una superficie de SESENTA Y SEIS METROS Y QUINCE DECIMETROS CUADRADOS, la escalera de acceso al piso primero y corral sito al Este, miden VEINTICINCO METROS Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS; la entrada Sur, DIECISEIS METROS Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS, y el terreno servidumbre del Norte,

*CATORCE METROS CUADRADOS, resultando con una superficie de CIENTO VEINTIUN METROS Y NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS, siendo su superficie real, según reciente medición, conforme al Proyecto que se ejecuta de **NOVENTA Y NUEVE METROS Y CATORCE DECIMETROS CUADRADOS (99,14 m²)**. Linda; Este, casa grande de varios condueños, Oeste, cauce molinar, Norte, propiedad de Don José Martínez Barinaga; y Sur, estrada o travesía de Ignacio Olañeta. Las cuotas de participación en los elementos comunes son: Sótano, VEINTIUN ENTEROS Y CINCO CENTESIMAS DE ENTERO POR CIENTO; Entresuelo, VEINITRES ENTEROS Y SESENTA Y NUEVE CENTESIMAS DE ENTERO POR CIENTO, Piso primero, VEINTISIETE ENTEROS Y SESENTA Y TRES CENTESIMAS DE ENTERO POR CIENTO; y el Piso segundo, VEINTISIETE ENTEROS Y SESENTA Y TRES CENTESIMAS DE ENTERO POR CIENTO.”*

TITULO DE PROPIEDAD: Le pertenece a Don Alberto Arana Arancibia, en cuanto al pleno de una sexta parte indivisa, por herencia, en virtud de escritura otorgada con fecha 17 de junio de 1991, ante la fe del Notario, Don Nestor Almarza de la Peña, y en cuanto al pleno dominio de dos sextas partes indivisas, también por herencia, en virtud de escritura otorgada con fecha 10 de diciembre de 2002, ante la fe del Notario, Don Rafael Ortiz Montero.

Le pertenece a Doña María Begoña Arana Arancibia, en cuanto al pleno de una sexta parte indivisa, por herencia, en virtud de escritura otorgada con fecha 17 de junio de 1991, ante la fe del Notario, Don Nestor Almarza de la Peña, y en cuanto al pleno dominio de dos sextas partes indivisas, también por herencia, en virtud de escritura otorgada con fecha 10 de diciembre de 2002, ante la fe del Notario, Don Rafael Ortiz Montero.

DATOS REGISTRALES:

Registro de la Propiedad de Durango, al Tomo 1309, Libro 139, Folio 218, Finca 612 de Ermua.

CARGAS: Libre de cargas.

RECTIFICACION SUPERFICIAL Y DE CABIDA: según reciente medición, la cabida superficial real de la finca descrita es de noventa y nueve metros y catorce decímetros cuadrados (99,14 m²), en lugar de ciento veintiún metros y noventa decímetros (121,90 m²), que corresponden a la superficie inscrita. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística y artículo 8 del R.D. 1.093/1.997 de 4 de julio, **se solicita al SR.**

REGISTRADOR, que se proceda a la rectificación de la extensión superficial y cabida, reduciendo su extensión hasta la superficie total declarada de noventa y nueve metros y catorce decímetros cuadrados (99,14 m²).

EDIFICACIONES: La edificación existente sobre la parcela descrita (inmueble del nº23bis de la calle Zubiaurre) habrá de ser derribada por resultar incompatible con la ordenación propuesta por el planeamiento en ejecución. Por este motivo, su descripción no pasará a la parcela de resultado en la que la presente finca se subroga, debiendo cancelarse la inscripción de dominio relativa tanto a la parcela aportada como a dicha edificación.

CUANTIA DE SU DERECHO Y CRITERIO UTILIZADO PARA DEFINIRLO Y CUANTIFICARLO: la participación inicial de esta finca en la Unidad es de 6,199% (sin tener en cuenta la deducción del 15% de cesión correspondiente al Ayuntamiento de Ermua, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio, según nueva redacción dada por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre).

El criterio seguido para definir los derechos iniciales se deriva exclusivamente de la superficie aportada, que es lo que determina el porcentaje de participación. No se han tenido en cuenta otros elementos correctores.

FINCA INICIAL 4b)

FINCAS REGISTRALES: 515

DATOS CATASTRALES: Número fijo xxxxxxxxxx

TITULARIDAD REGISTRAL: ERNESTO NOVOA GALLASTEGUI

SUPERFICIE:

REGISTRAL	REAL	AFECTADA
122,00 m ²	85,10 m ²	85,10 m ²

LINDEROS SEGUN PROYECTO:

- Norte: Con finca inicial 6.
- Sur: Finca inicial 4a).
- Este: Límite de la Unidad y finca inicial 5.
- Oeste: Finca inicial 3.

DESCRIPCION REGISTRAL:

Vivienda derecha de detrás o Noroeste, del primer piso con la mitad adyacente o septentrional de unos cientos veintidós metros cuadrados (122 m²) del terreno descubierto que hay al Oeste o fondo de la casa. Representa nueve, doscientos noventavos del fundo completo y participa como expresa este quebrado en los elementos comunes.

*La vivienda forma parte de la **Casa de Ermua**, en la calle Ignacio Olañeta, **hoy calle Zubiaurre, número 23**, con un terreno accesorio descubierto que la rodea por los lados y el fondo, todo lo cual, tiene de superficie unas 7 áreas; linda; Este o frente, carretera a la calle de Ignacio Olañeta, Oeste o espalda, con cauce molinar; Norte o derecha entrando, propiedad de Don Martín Galarza y otros, y Sur o izquierda, terreno de Don Juan de Arrate. El edificio tiene una proyección de doscientos cuarenta metros cuadrados (240 m²). Se compone de planta baja, seis pisos superiores, un patio interior para luces, escalera, terraza y tejado. La planta*

baja se destina a tiendas, almacenes, cocheras y fines análogos. Los pisos primero, segundo, tercero, cuarto y quinto están divididos en cuatro viviendas cada una, que se llaman, izquierda de delante, la cual está en la parte Nordeste y tiene luces y vistas de la carretera o calle y del callejón entre esta casa y la de Don Martín Galarza y otros; derecha de delante, que está en la parte Sureste y tiene luces y vistas de la calle o carretera y de la faja de terreno propia al Sur, izquierda de detrás que está en la parte Suroeste y tiene luces y vistas de la faja de terreno, propia al Sur y del terreno descubierto, también propio del Oeste y derecha de atrás que está en la parte Noroeste y tiene luces y vistas del terreno acabado de citar, que hay al Poniente o del callejón entre esta casa y la de Don Martín Galarza y otros. El piso sexto solamente en dos viviendas, que se llaman: una, de delante, porque está en la parte anterior, la que da a la carretera y otra de detrás, porque está en la parte posterior, la que da al fondo: y ambas se hallan rodeadas de terraza que les pertenece enguanto respectivamente las circundan. A la derecha o Norte del edificio, queda una faja de terreno descubierto de unos ciento veinticinco metros cuadrados (125 m2), que unida a la que pertenece a la casa de Don Martín Galarza y otros, forma un callejón para luces, paso y demás servicios de ambas fincas; a la izquierda o Sur de la casa que se describe, hay otra faja de terreno descubierto, de dos metros de anchura y unos noventa metros cuadrados de superficie, que es propia de esta finca solamente y sirve para luces de esta casa y paso al terreno posterior y al Oeste o fondo, hay otro terreno descubierto que es solamente de este fondo, y mide, tras segregación ciento veintidós metros cuadrados, y sirve para los fines a que lo destinen sus propietarios y para dar luces y vistas a la parte de casa que tiene fachada a Poniente, por lo que no se podrá utilizar de modo que perjudique estos derechos.”

La porción de finca afectada a la presente actuación se corresponde únicamente al terreno descubierto situado al Oeste o fondo, de superficie 122 m2, vinculado a la vivienda derecha de detrás o Noroeste del primer piso, cuya superficie real, según reciente medición, conforme al Proyecto que se ejecuta de OCHENTA Y CINCO METROS Y DIEZ DECIMETROS (85,10 m2).

TITULO DE PROPIEDAD: La finca descrita Don Ernesto Novoa Gallastegi, en pleno dominio, en virtud de escritura de aceptación y adjudicación de herencias otorgada en Durango, con fecha 21 de enero de 2010, ante la fe del Notario, Don Francisco Javier Diez Ortiz, al número 44 de su protocolo.

DATOS REGISTRALES:

Registro de la Propiedad de Durango, al Tomo 2283, Libro 255, Folio 194, Finca 515 de Ermua.

CARGAS: Libre de Cargas.

RECTIFICACION SUPERFICIAL Y DE CABIDA: según reciente medición, la cabida superficial real de la finca afectada a la reparcelación que se corresponde la mitad adyacente o septentrional, vinculada a la vivienda derecha de la finca registral 515 de Ermua, es de ochenta y cinco metros y diez decímetros ($85,10 \text{ m}^2$) en lugar de ciento veintidós metros cuadrados ($122,00 \text{ m}^2$), que corresponden a la superficie inscrita. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística y artículo 8 del R.D. 1.093/1.997 de 4 de julio, **se solicita al SR. REGISTRADOR, que se proceda a la rectificación de la extensión superficial y cabida**, hasta la superficie total declarada ochenta y cinco metros y diez decímetros cuadrados ($85,10 \text{ m}^2$).

SEGREGACION: Para la configuración de la presente finca (registral 515), se segrega para su configuración en finca independiente la denominada mitad adyacente o septentrional vinculada a la vivienda derecha, que tras su ajuste superficial previo, se describe como sigue:

“Urbana. Parcela de terreno en Ermua, incluida en la Zona 2 de la Unidad de Ejecución A-09-Zerukoa del PGOU de dicho municipio, denominada mitad adyacente o septentrional del inmueble del nº25 de Zubiaurre, con una superficie de total de **ochenta y cinco metros y diez decímetros cuadrados ($85,10 \text{ m}^2$)**, que linda; por Norte: con finca inicial 6, por Sur, con finca inicial 4a), por Este, con límite de la Unidad y finca inicial 5 y por Oeste, con finca inicial 3.”

CUANTIA DE SU DERECHO Y CRITERIO UTILIZADO PARA DEFINIRLO Y CUANTIFICARLO: la participación inicial de esta finca en la Unidad es de 5,321% (sin tener en cuenta la deducción del 15% de cesión correspondiente al Ayuntamiento de Ermua, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio, según nueva redacción dada por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre).

El criterio seguido para definir los derechos iniciales se deriva exclusivamente de la superficie aportada, que es lo que determina el porcentaje de participación. No se han tenido en cuenta otros elementos correctores.

FINCA INICIAL 5
DOMINIO PUBLICO EXISTENTE

FINCAS REGISTRALES: No consta inscrito

TITULARIDAD: AYUNTAMIENTO DE ERMUA

SUPERFICIE: 10,10 m²

LINDEROS SEGUN PROYECTO:

- Norte, Sur y Este: Con límite de la Unidad.
- Oeste: Finca inicial 4b).

DESCRIPCION REGISTRAL: No consta, por no hallarse inscrito.

TITULO: Posesión inmemorial.

DATOS REGISTRALES: No constan.

INMATRICULACION: La finca descrita carece de inscripción registral, por lo que de conformidad con lo previsto en el artículo 8.1 del RD 1093/1997, de 4 de julio, **se solicita al SR. REGISTRADOR la inmatriculación** de la misma, con la cabida superficial que se desprende del Proyecto de Reparcelación, siendo su descripción actualizada la siguiente:

“Urbana. Parcela de terreno en Ermua, incluida en la Zona 2 de la Unidad de Ejecución A-09-Zerukoa del PGOU de dicho municipio, que se corresponde con dominio público existente destinado a vialidad, con una superficie de total de **diez metros y diez decímetros (10,10 m²)**, que linda; por Norte, Sur y Este, con límite de la Unidad y por Oeste, con finca inicial 4b).”

OBSERVACIONES: Esta superficie de naturaleza demanial, será sustituida por las parcelas proyectadas como de dominio y uso público de cesión obligatoria, no generando derechos edificatorios a favor de la Administración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 146.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio del Suelo y Urbanismo.

FINCA INICIAL 6

FINCAS REGISTRALES: 498

DATOS CATASTRALES: Número fijo xxxxxxxxxx

TITULARIDAD REGISTRAL: DOÑA AINTZANE LAKA ARRIOLA Y DOÑA BEGOÑA LAKA ARRIOLA, por mitades e iguales partes proindivisas.

SUPERFICIE:

REGISTRAL	REAL	AFECTADA	RESTO MATRIZ
147,00 m ²	56,19 m ²	56,19 m ²	154,00 m ²

LINDEROS SEGUN PROYECTO:

- Norte: Con finca inicial 7.
- Sur: Con finca inicial 4b).
- Este: Limite de la Unidad.
- Oeste: Finca inicial 3.

DESCRIPCION REGISTRAL:

*“URBANA: Casa con terreno en la Calle Ignacio Olañeta número veintisiete, hoy calle Zubiaurre número veinticinco en jurisdicción de Ermua. Dicha casa se halla construida en parte de la heredad llamada Chavisolo con bloques de cemento armado, consta de planta baja y tres pisos al aire, cada uno de estos tres a dos manos o viviendas, ocupa un solar rectangular de veinte metros de frente por siete metros y setenta centímetros de fondo con superficie por tanto de ciento cincuenta y cuatro metros cuadrados, que con **ciento cuarenta y siete metros cuadrados** que mide su terreno adyacente, hacen trescientos un metros cuadrados para toda la finca, la cual tiene una entrada al piso bajo por el lado de la carretera o Este, y una escalera exterior de entrada al primer piso por el lado Sur o frente, y linda; por frente o Sur, con heredad de Don Vicente Yarza, por derecha entrando o Este, con la carretera; por izquierda u Oeste, con el cauce de las aguas que bajan de Zubiaurre y por espalda o Norte, con terreno de los hijos de Doña Segunda*

Aramburu. De la casa que integra la finca de este número, dividida horizontalmente, han pasado a formar finca independiente la totalidad de la planta baja, el piso segundo derecha y el piso tercero derecha. De referencia catastral número fijo: de la porción de esta finca formada por la vivienda izquierda del piso tercero U4305328R, de la porción de esta finca formada por la vivienda izquierda del piso primero U4121792S.

TITULO: Les pertenece la plena propiedad del terreno adyacente descrito dentro de la finca 498, a Doña Aintzane Laka Arriola y Doña Begoña Laka Arriola, por mitades e iguales partes, con carácter privativo, por herencia, en virtud de escritura otorgada con fecha 6 de marzo de 2012, ante el Notario Don Rafael Ortiz Montero.

DATOS REGISTRALES:

Registro de la Propiedad de Durango, al Tomo 2335, Libro 265, Folio 64, Finca 498 de Ermua.

CARGAS: libre de cargas.

CUANTIA DE SU DERECHO Y CRITERIO UTILIZADO PARA DEFINIRLO Y

CUANTIFICARLO: la participación inicial de esta finca en la Unidad es de 3,513% (sin tener en cuenta la deducción del 15% de cesión correspondiente al Ayuntamiento de Ermua, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio, según nueva redacción dada por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre).

El criterio seguido para definir los derechos iniciales se deriva exclusivamente de la superficie aportada, que es lo que determina el porcentaje de participación. No se han tenido en cuenta otros elementos correctores.

APORTACION DE LA PRESENTE FINCA A LA REPARCELACION PARA LA CONSTITUCIÓN SOBRE PARTE DE LA MISMA DE UNA SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE:

La aportación de la presente finca a la reparcelación será a efectos meramente instrumentales y no comportará ni cancelación ni segregación respecto de la finca de origen, que mantendrá su número registral, si bien sobre parte del suelo incluido en la A-09 Zerukoa, concretamente sobre una superficie de 19,94 m², definida como parcela resultante F2, se constituirá una servidumbre de paso y uso público para la generalidad de las personas.

FINCA INICIAL 7

FINCAS REGISTRALES: 68

DATOS CATASTRALES: Número fijo xxxxxxxxxx

TITULARIDAD REGISTRAL: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS Nº27 DE LA CALLE ZUBIAURRE DE ERMUA.

SUPERFICIE:

REGISTRAL	REAL	AFECTADA
64,00 m ²	53,06 m ²	53,06 m²

LINDEROS SEGUN PROYECTO:

- Norte y Oeste: con límite de la Unidad.
- Sur: Con finca inicial 6.
- Este: Con límite de la Unidad.

DESCRIPCION REGISTRAL:

*“URBANA: Finca urbana compuesta de casa y terreno vacío en su frente Este, sita en la calle Ignacio Olañeta de la Villa de Ermua, sin número ni letra. Consta de planta baja destinada a usos industriales, de cinco pisos altos, divididos cada uno en cuatro habitaciones situadas dos en el frente de la casa y las obras dos a su espalda, a derecha e izquierda, mirando a la casa desde la calle, y sexto piso alto dividido en dos habitaciones abuhardilladas, a derecha e izquierda, mirando a la casa desde la calle; cada una de las habitaciones de los cinco primeros pisos altos constan de hall, cocina, cuarto de baño, comedor y tres dormitorios. Su construcción es de hormigón armado, los muros de fachada de ladrillo a media asta y tabique tambor, tabiques interiores de ladrillo d, pavimentos de madera y baldosa, conducciones de tubería galvanizada e instalación eléctrica bajo tubo Bergman. Consta la parte edificada de planta solar cuatrocientos sesenta metros cuadrados y el **terreno vacío destinado a acera particular de la casa sesenta y cuatro metros cuadrados**, midiendo la finca en su totalidad quinientos veinticuatro metros cuadrados. Linda en conjunto por Norte, con terreno de la*

Casería Chanchiena, Sur de Santana, Este carretera de Ermua a Marquina o calle Ignacio Olañeta y Oeste acequia del molino Zubiaurre.

TITULO DE PROPIEDAD: Comunidad de propietarios Zubiaurre, 27.

DATOS REGISTRALES:

Finca matriz: Finca registral 68 de Ermua.

CARGAS:

CUANTIA DE SU DERECHO Y CRITERIO UTILIZADO PARA DEFINIRLO Y CUANTIFICARLO: la participación inicial de esta finca en la Unidad es de 3,318% (sin tener en cuenta la deducción del 15% de cesión correspondiente al Ayuntamiento de Ermua, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio, según nueva redacción dada por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre).

El criterio seguido para definir los derechos iniciales se deriva exclusivamente de la superficie aportada, que es lo que determina el porcentaje de participación. No se han tenido en cuenta otros elementos correctores.

APORTACION DE LA PRESENTE FINCA A LA REPARCELACION PARA LA CONSTITUCIÓN SOBRE PARTE DE LA MISMA DE UNA SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE:

La aportación de la presente finca a la reparcelación será a efectos meramente instrumentales y no comportará ni cancelación ni segregación respecto de la finca de origen, que mantendrá su número registral, si bien sobre parte del suelo incluido en la A-09 Zerukoa, concretamente sobre una superficie de 24,94 m², definida como parcela resultante G2, se constituirá una servidumbre de paso y uso público para la generalidad de las personas.

ZONA 3 A-09-ZERUKOA

FINCA INICIAL 8

FINCAS REGISTRALES: 2029 y 8006

DATOS CATASTRALES: Número fijo U4124477M y U8602776B

TITULARIDAD REGISTRAL:

En cuanto al elemento UNO: A **DON SANTIAGO GOMEZ FERNANDEZ y DOÑA CELIA MARCOS MARTINEZ**, para su sociedad de gananciales.

En cuanto al elemento DOS: A la Sociedad de Caza **LA VERDAD**.

SUPERFICIE:

REGISTRAL	REAL	AFECTADA
60,00 m ²	60,00 m ²	60,00 m ²

LINDEROS SEGUN PROYECTO:

- Norte y Este: Con finca inicial 9.
- Sur y Oeste: Límite de la Unidad.

DESCRIPCION REGISTRAL:

FINCA REGISTRAL 2029.

“URBANA: un pabellón destinado a fines industriales de una sola planta, sita en el barrio de Sana Ana, jurisdicción de Ermua, con fachada, por el lado Oeste a la calle de Banda de Santa Cecilia, que ocupa un área solar de sesenta metros cuadrados. Su construcción consiste, en estructura de hormigón armado; las fachadas exteriores de ladrillo gordo, con cámara de aire, el suelo de la planta baja, es de hormigón en masa; tiene instalación de agua y luz eléctrica, cubierta de hormigón armado en forma de terraza. La entrada se halla orientada al lado Oeste o sea a la calle de Banda de Música Santa Cecilia. Linda: la totalidad de la

*edificación: por izquierda entrando o Norte, y por fondo o Este, con finca propiedad de Don Gregorio Muguerza, por derecha o Sur, con finca propiedad de Gregorio Muguerza y otros, y por frente u Oeste con la calle de Banda de Música Santa Cecilia. Y a la actual se le señala una cuota en relación al valor total del inmueble elementos comunes y cargas de **sesenta enteros por ciento**.*

FINCA REGISTRAL 8006:

“URBANA: DOS.- Primera planta alta, con acceso por su lado Este, al que se llega a través de escalerillas a partir de la calle Banda de Santa Cecilia, en el pabellón destinado a fines industriales, sito en el barrio de Santa Ana de Ermua. Tiene una superficie construida de cuarenta metros cuadrados y según reciente medición TREINTA Y SIETE METROS Y CINCUENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (37,55 m²), y linda: Derecha o Norte, muro exterior del edificio a escalerillas de acceso; izquierda o Sur, muro exterior del edificio a finca de Gregorio Muguerza y otros, fondo y Oeste, muro exterior del edificio a escalerillas de acceso y a finca propiedad de Gregorio Muguerza. Se halla dotada de los servicios de agua potable, saneamiento y electricidad. Tiene una cuota en relación al valor total del inmueble elementos comunes y cargas de cuarenta enteros por ciento”.

El pabellón descrito ha sido dividido horizontalmente en dos partes privativas independiente, que a su vez, constituyen fincas registrales independientes:

- Finca registral nº2029: (Elemento UNO) PABELLÓN EN PLANTA BAJA (planta sótano). Le corresponde una cuota de participación de sesenta enteros por ciento (60%) en el valor total del inmueble, elementos comunes y cargas del inmueble. Referencia catastral: Nº fijo U4124477M.
- Finca registral nº8006: (Elemento DOS) PABELLÓN EN PLANTA ALTA (planta baja). Le corresponde una cuota de participación de cuarenta enteros por ciento (40%) en el valor total del inmueble, elementos comunes y cargas del inmueble. Referencia catastral: Nº fijo U8602776B.

TITULO DE PROPIEDAD:

Finca registral nº2029: (Elemento UNO): Les pertenece por compra, al matrimonio formado por Don Santiago Gómez Fernández y Doña Celina Marcos Martínez, para su sociedad de gananciales, en virtud de escritura otorgada con fecha 29 de octubre de 1979, ante la fe del Notario, Don José Miguel Fernández Bilbao.

Finca registral nº8006: (Elemento DOS): Le pertenece por compra a la Sociedad de Caza “La Verdad” en virtud de escritura otorgada con fecha 19 de octubre de 1977, ante la fe del Notario Don Antonio Ledesma García.

DATOS REGISTRALES:

Registro de la Propiedad de Durango, al Tomo 511, libro 32, folio 77, finca 2029 de Ermua.

Registro de la Propiedad de Durango, al Tomo 863, libro 100, folio 221, Finca 8006 de Ermua.

CARGAS:

Finca registral nº2029: (Elemento UNO): libre de cargas.

Finca registral nº8006: (Elemento DOS): libre de cargas.

EDIFICACIONES: La edificación existente sobre la parcela descrita (inmueble del nº3 de la calle San Isidro) habrá de ser derribada por resultar incompatible con la ordenación propuesta por el planeamiento en ejecución. Por este motivo, su descripción no pasará a la parcela de resultado en la que la presente finca se subrogue, debiendo cancelarse la inscripción de dominio relativa tanto a la parcela aportada como a dicha edificación.

CUANTIA DE SU DERECHO Y CRITERIO UTILIZADO PARA DEFINIRLO Y CUANTIFICARLO: la participación inicial de esta finca en la Unidad es de 3,751% (sin tener en cuenta la deducción del 15% de cesión correspondiente al Ayuntamiento de Ermua, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio, según nueva redacción dada por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre).

El criterio seguido para definir los derechos iniciales se deriva exclusivamente de la superficie aportada, que es lo que determina el porcentaje de participación. No se han tenido en cuenta otros elementos correctores.

FINCA INICIAL 9
DOMINIO PUBLICO EXISTENTE

FINCAS REGISTRALES: No consta inscrito

TITULARIDAD: AYUNTAMIENTO DE ERMUA

SUPERFICIE: 27,48 m²

LINDEROS SEGUN PROYECTO:

- Norte: Con límite de la Unidad.
- Este: Con límite de la Unidad
- Sur: Límite de la Unidad y con finca inicial 8.
- Oeste: Finca inicial 8.

DESCRIPCION REGISTRAL: No consta, por no hallarse inscrito.

TITULO: Posesión inmemorial.

DATOS REGISTRALES: No constan.

INMATRICULACION: La finca descrita carece de inscripción registral, por lo que de conformidad con lo previsto en el artículo 8.1 del RD 1093/1997, de 4 de julio, **se solicita al SR. REGISTRADOR la inmatriculación** de la misma, con la cabida superficial que se desprende del Proyecto de Reparcelación, siendo su descripción actualizada la siguiente:

“Urbana. Parcela de terreno en Ermua, incluida en la Zona 2 de la Unidad de Ejecución A-09-Zerukoa del PGOU de dicho municipio, que se corresponde con dominio público existente en forma de L destinado a escaleras de acceso que une la calle San Isidro y Goien Kale, con una superficie de total de **veintisiete metros y cuarenta y ocho decímetros cuadrados (27,48 m²)**, que linda; por Norte, y Este, con límite de la Unidad, por Sur, con límite de la Unidad y con finca inicial 8 y al Oeste, con finca inicial 8.”

OBSERVACIONES: Esta superficie de naturaleza demanial, será sustituida por las parcelas proyectadas como de dominio y uso público de cesión obligatoria, no generando derechos edificatorios a favor de la Administración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 146.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio del Suelo y Urbanismo.

3.1.- Cuadro resumen parcelas aportadas y derechos asignados.

Fincas iniciales	Propietarios	Superficie Inicial (m ²)	Superficie computable (m ²)	Derechos iniciales 100%)	Derechos iniciales 85%	Edificabilidad ponderada 100% (m ² const/UTC)	Edificabilidad ponderada 85% (m ² const/UTC)
1	Zerukoa Ermua, S.L	1.245,890	1245,890	77,898	66,2136	6.480,53	5.508,45
2	Ayuntamiento de Ermua (dominio público existente)	3.509,170	0,00	0,000	0,0000	0,000	0,0000
3	Ayuntamiento de Ermua (dominio público existente)	105,190	0,00	0,000	0,0000	0,000	0,0000
4a)	Alberto Arana Arancibia y M ^a Begoña Arana Arancibia (*)	99,140	99,140	6,199	5,2689	515,68	438,33
4b)	Ernesto Novoa Gallastegui	85,100	85,100	5,321	4,5227	442,65	376,25
5	Ayuntamiento de Ermua (dominio público existente)	10,100	0,00	0,000	0,0000	0,000	0,0000
6	Aintzane Laka Arriola y Begoña Laka Arriola	56,190	56,190	3,513	2,9863	292,27	248,43
7	Cdad. Zubiaurre, 27	53,060	53,060	3,318	2,8199	275,99	234,59
8	60% Santiago López y Celia Marcos (*) 40% Sociedad de Caza "La Verdad" (*)	60,000	60,00	3,751	3,1887	312,09	265,28
10	Ayuntamiento de Ermua (dominio público existente)	27,48	0,00	0,000	0,0000	0,000	0,0000
Subtotal		5.251,32	1.599,38	100,000	85,0000	8.319,21	7.071,33
15% aprov. de cesión Ayuntamiento de Ermua		0,00	0,00	00,000	15,000	00,000	1247,88
TOTAL		5.251,32	1.599,38	100,000	100,0000	8.319,21	8.319,21

(*) Los derechos iniciales correspondientes a estos propietarios serán sustituidos por una indemnización global, calculada conforme a la formula de valoración de suelo urbano edificado, ex art. 23 y 24 del Reglamento de Valoraciones.

4.- AGRUPACION INSTRUMENTAL DE LAS FINCAS INICIALMENTE AFECTADAS POR EL PROYECTO DE REPARCELACION.

Finca inicial	Nº Registral	Superficie (m ²)	%	Propietario
1	3.424	1.245,890	23,725	Zerukoa Ermua, S.L
2	Carece	3.509,170	66,825	Ayuntamiento de Ermua (dominio público existente)
3	Carece	105,190	2,003	Ayuntamiento de Ermua (dominio público existente)
4	612	99,140	1,888	(1/2) Alberto Arana Arancibia y (1/2) M ^a Begoña Arana Arancibia
5	515	85,100	1,621	Ernesto Novoa Gallastegui
6	Carece	10,100	0,192	Ayuntamiento de Ermua (dominio público existente)
7	498	56,190	1,070	(1/2)Aintzane Laka Arriola y (1/2)Begoña Laka Arriola
8	68	53,060	1,010	Cdad. Zubiaurre, 27
9	2029 8006	60,00	1,143	60% Santiago López y Celia Marcos 40% Sociedad de Caza "La Verdad"
10	Carece	27,48	0,523	Ayuntamiento de Ermua (dominio público existente)
		5.251,32	100,000	

- **SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO.....1.599,38 m²**
- **SUPERFICIE DE DOMINIO Y USO PUBLICO.....3.651,94 m²**
- **SUPERFICIE TOTAL5.251,32 m²**

La totalidad de las fincas incluidas en la Unidad de Ejecución delimitada dentro de Area de Suelo Urbano A-09 Zerukoa del PGOU de Ermua, se agrupan formando una única finca discontinua distribuida en tres (3) zonas diferenciadas, que en su conjunto comprende una superficie total de cinco mil doscientos cincuenta y un metros y treinta y dos decímetros cuadrados (5.251,32 m²), cuya descripción es como sigue:

*“Parcela de terreno discontinua sita en el término municipal de Ermua, aportada íntegramente a la Unidad de Ejecución delimitada dentro del Area de Suelo Urbano A-09 Zerukoa del PGOU, que cuenta con una extensión superficial total de **cinco mil doscientos cincuenta y un euros y treinta y dos céntimos de euro (5.251,32 m²)**, que se distribuye en tres zonas diferenciadas;*

ZONA 1: *que presenta una forma rectangular cuasiregular, con una superficie de **cuatro mil setecientos cincuenta y cinco metros y seis decímetros cuadrados**, viniendo delimitada por los siguientes linderos: Norte, con la carretera de Ermua a Mallabia por Goitondo; al Este, con la calle*

Zubiaurre; al Sur, con la A-08 Zubiaurre del PGOU de Ermua y al Oeste, con la calle de acceso al barrio de Zerukoa.

ZONA 2: Con forma rectangular irregular, con una superficie de **cuatrocientos ocho metros y setenta y ocho decímetros cuadrados (408,78 m²)**, que linda: al Norte, con calle Zubiaurre, al Sur, con el inmueble del número 21 de la calle Zubiaurre y en parte con la propia calle, al Este con los inmuebles de los números 21, 25 y 27 de la calle Zubiaurre y al Oeste con calle Zubiaurre.

Sobre dicha zona y hasta que se proceda a su derribo efectivo en ejecución del planteamiento, se sitúa de manera provisional la siguiente construcción:

CASA señalada con el número once de la calle Ignacio Olañeta, en Ermua, compuesto de sótano, entresuelo y dos pisos denominados primero y segundo. Tiene su entrada por el sur y su fachada principal por el mismo lado. La casa mide una superficie de SESENTA Y SEIS METROS Y QUINCE DECÍMETROS CUADRADOS, la escalera de acceso al piso primero y corral sito al Este, miden VEINTICINCO METROS Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS.

ZONA 3: Con forma rectangular, que comprende una superficie de **ochenta y siete metros y cuarenta y ocho decímetros cuadrados (87,48 m²)**, que linda; al Norte, con el inmueble del nº5 de la calle San Isidro; al Sur, con el inmueble del número 3 de la calle San Isidro, al Este, con San Isidro kalea y al Oeste, con Goien Kalea.

Sobre dicha zona y hasta que se proceda a su derribo efectivo en ejecución del planteamiento, se sitúa de manera provisional la siguiente construcción:

Un pabellón destinado a fines industriales compuesto de dos plantas ocupa un área solar de sesenta metros cuadrados. Su construcción consiste, en estructura de hormigón armado; las fachadas exteriores de ladrillo gordo, con cámara de aire, el suelo de la planta baja, es de hormigón en masa; tiene instalación de agua y luz eléctrica, cubierta de hormigón armado en forma de terraza. La entrada se halla orientada al lado Oeste o sea a la calle de Banda de Música Santa Cecilia. Linda: la totalidad de la edificación: por izquierda entrando o Norte, y por fondo o Este, con finca propiedad de Don Gregorio Muguerza, por derecha o Sur, con finca propiedad de Gregorio Muguerza y

otros, y por frente u Oeste con la calle de Banda de Música Santa Cecilia. Y a la actual se le señala una cuota en relación al valor total del inmueble elementos comunes y cargas de **sesenta enteros por ciento**.

Primera planta alta, con acceso por su lado Este, al que se llega a través de escalerillas a partir de la calle Banda de Santa Cecilia. Tiene una superficie construida de cuarenta metros cuadrados y según reciente medición TREINTA Y SIETE METROS Y CINCUENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (37,55 m²), y linda: Derecha o Norte, muro exterior del edificio a escalerillas de acceso; izquierda o Sur, muro exterior del edificio a finca de Gregorio Muguerza y otros, fondo y Oeste, muro exterior del edificio a escalerillas de acceso y a finca propiedad de Gregorio Muguerza. Se halla dotada de los servicios de agua potable, saneamiento y electricidad. Tiene una cuota en relación al valor total del inmueble elementos comunes y cargas de cuarenta enteros por ciento”.

**TITULO TERCERO: PROPUESTA DE ADJUDICACION DE LAS FINCAS
RESULTANTES, CON EXPRESION DEL APROVECHAMIENTO
URBANISTICO, PARTICIPACION EN LOS COSTES DE URBANIZACION
QUE A CADA UNA CORRESPONDA Y DESIGNACION NOMINAL DE LOS
ADJUDICATARIOS**

1.- Descripción de las parcelas resultantes.

1.1.- Cuadro resumen de parcelas resultantes.

2.- Cuadro propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes.

3.- Constitución, sustitución y/o extinción de cargas.

4.- Operaciones registrales recomendadas para la inscripción del presente proyecto.

1.- DESCRIPCION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

ZONA 1

PARCELA RESULTANTE B. COMPLEJO URBANISTICO

DESCRIPCION. ELEMENTO COMUN: Parcela de terreno de forma de rectángulo irregular, integrada en la Unidad de Ejecución delimitada dentro del Area de Suelo Urbano A-09 Zerukoa del PGOU de Ermua, con una superficie de **tres mil ciento cincuenta y nueve metros y ochenta y tres decímetros cuadrados (3.159,83 m²)**. Linda; al Norte, con parcela resultante C (complejo urbanístico), al Sur, con límite de la Unidad, constituido por el Area A-08 Zubiaurre del PGOU de Ermua, al Este, con límite de la Unidad, constituido por la calle Zubiaurre y al Oeste, en parte, parcela resultante A, calificada como terreno de cesión destinada a vialidad y con parcela resultante D, calificada como terreno de cesión destinada a sistema general de espacios libres-zona verde.

CONSTITUCION DE COMPLEJO URBANISTICO: De conformidad con el artículo 26.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y con arreglo a la ordenación recogida en el Plan General de Ordenación Urbana de Ermua para el Area de Suelo Urbano A-09 Zerukoa, sobre esta finca, que será elemento común, se constituye un complejo inmobiliario compuesto por dos fincas especiales que se denominan:

B-1: Elemento privativo de edificación y uso privados en vuelo y subsuelo.

B-2: Elemento privativo de dominio público en la superficie rasante sobre subsuelo.

ADJUDICATARIOS:

ELEMENTO PRIVATIVO B-1: La totalidad de esta parcela se adjudica en pleno dominio a la sociedad mercantil **ZERUKOA ERMUA, S.L.**

ELEMENTO PRIVATIVO B-2: La totalidad de esta parcela se adjudica en pleno dominio al **AYUNTAMIENTO DE ERMUA.**

**PARCELA RESULTANTE B-1. ELEMENTO PRIVATIVO DE EDIFICACIÓN Y USO
PRIVADOS EN VUELO Y SUBSUELO**

DESCRIPCION: Parcela perteneciente al complejo inmobiliario constituido sobre la parcela resultante B de la Unidad de Ejecución delimitada dentro del Area de Suelo Urbano A-09 Zerukoa del PGOU de Ermua, calificada como RESIDENCIAL COLECTIVA EN REGIMEN DE VENTA LIBRE.

En subsuelo, su superficie es de tres mil ciento cincuenta y nueve metros y ochenta y tres decímetros cuadrados ($3.159,83 \text{ m}^2$), y está destinada a albergar el uso de garajes privados a desarrollar en dos plantas de sótano. Linda: al Norte, con elemento privativo C-1 de la parcela resultante C (complejo inmobiliario); al Sur, con límite de la Unidad constituido por suelo incluido en el Area A-08 Zubiaurre del PGOU de Ermua, al Este, con límite de la Unidad, constituido por la calle Zubiaurre y al Oeste, en parte, parcela resultante A, calificada como terreno de cesión destinada a vialidad y con parcela resultante D, calificada como terreno de cesión destinada a sistema general de espacios libres-zona verde.

En el nivel de rasante la superficie es de setecientos doce metros y veintitrés ($712,23 \text{ m}^2$), y linda al Norte y Este, con elemento privativo B-2 de dominio público, al Sur, en parte con elemento privativo B-2 de dominio público y en parte con límite de la Unidad, constituido por suelo incluida en el Area A-08 Zubiaurre y al Oeste, con parcela resultante A, calificada como terreno de cesión destinada a vialidad y en una pequeña parte, con parcela resultante D, calificada como terreno de cesión destinada a sistema general de espacios libres-zona verde.

Sobre parte de la superficie sobre rasante vinculada al elemento privativo B-1, en concreto sobre una franja de terreno en forma de "U" de $127,05 \text{ m}^2$, se constituye una **servidumbre de paso** inferior de titularidad privada y uso público con configuración de porche, que se ubica al Norte, Sur y Este de la planta baja de la edificación proyectada, tal y como se recoge en el plano de parcelas resultantes, con la definición de subparcela b1a.

En un área de $2.447,60 \text{ m}^2$, que coincide con la superficie no edificable en vuelo, excluido el porche, en el nivel de la rasante, se le sobrepone la finca de dominio público, elemento privativo B-2.

PORCENTAJE DE PARTICIPACION EN GASTOS Y EDIFICABILIDADES: El 100% del complejo.

EDIFICABILIDAD: s/r 2.346,59 m² construidos, correspondiendo 2.307,76 m² construidos al uso de vivienda, 38,83 m² construidos para uso de locales y 355,26 m² de local para cumplimiento de estándares dotacionales.

b/r 5.443,93 m², distribuidos en PS-2+PS-1.

EDIFICABILIDAD PONDERADA A EFECTOS DE LA REPARCELACION: 7.539,41 m²/UTC

LIMITACIONES AL DOMINIO:

1.- Servidumbre de uso público. Porche: Sobre parte de la superficie sobre rasante vinculada al elemento privativo B-1, en concreto sobre una franja de terreno en forma de “U” de 127,05 m², se constituye una servidumbre de paso inferior de titularidad privada y uso público con configuración de porche, que se ubica al Norte, Sur y Este de la planta baja de la edificación proyectada, tal y como se recoge en el plano de parcelas resultantes, con la definición de subparcela b1a.

2.- Servidumbre de paso para las instalaciones de servicio de la urbanización. Sobre esta parcela se constituye una servidumbre de paso de las conducciones de alumbrado público y electricidad y de saneamiento de pluviales que habrán de discurrir adosadas al techo de la planta sótano destinada a garajes del edificio a construirse.

2.- Servidumbre de acceso (a través de rampa) y paso de vehículos en planta sótano: esta parcela se constituye en predio sirviente, respecto del elemento privativo C-1 de la parcela PC, predio dominante, de una servidumbre de acceso a garaje a través de rampa.

Asimismo, esta parcela, en el momento de su construcción, se mantendrá comunicada a nivel de planta sótano -1 y -2 con el citado elemento privativo C-1 del complejo urbanístico C, de tal forma que se permita la libre circulación de vehículos y personas desde las mismas, así como de las instalaciones comunitarias, tales como extracción de aire, instalaciones anti-incendios, etc., que han de discurrir por la planta sótano de las parcelas. Por esta circunstancia el citado elemento privativo C-1, junto el elemento privativo B-1, quedan mutua y recíprocamente gravados con una servidumbre de paso, a nivel de la planta sótano -1 y -2, para la entrada y/o salida de vehículos y personas que dispongan de parcela de aparcamiento en los edificios que se construyan en las mencionadas fincas, e instalaciones comunitarias que han de discurrir por la planta sótano de las parcelas. De este modo ambas las fincas afectadas tendrán entre sí el carácter de predios dominantes y sirvientes.

La efectividad de esta limitación quedará condicionada a la construcción de los garajes.

AFECCION REAL: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 45.1.c) de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, y el 19 del Real Decreto 1.039/1997, de 4 de julio, la presente finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, correspondiéndole un saldo provisional de **1.020.883,34 euros** en la cuenta provisional de la equidistribución, y atribuyéndosele una cuota del **100,00%** en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto.

OTRAS CARGAS REALES: OBLIGACION DE CESION DE UN LOCAL COMERCIAL SITUADO EN LA PLANTA BAJA DEL FUTURO EDIFICIO: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 apartado 1.b.2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos, el cumplimiento del estándar de otras dotaciones públicas locales se realizará como unidad edificatoria o estancia construida en el zócalo de la planta del edificio proyectado sobre el elemento privativo PB-1 del Complejo Urbanístico PB.

Dicha cesión se concretará en la entrega al Ayuntamiento de Ermua de 355,26 m2 edificables, de local, situados en la planta baja del edificio, que se entregará como una unidad edificatoria o estancia construida, de carácter privativo, funcionalmente independiente, cerrada, útil y aprovechable.

Esta superficie, no computará a efectos de edificabilidad, se localizará como unidad, debiendo constar su deber de cesión como carga real dentro de la presente parcela de resultado.

ADJUDICATARIA: Esta Parcela se adjudica en su totalidad a la mercantil **ZERUKOA ERMUA, S.L.**

PARCELA RESULTANTE B-2. ELEMENTO PRIVATIVO DE DOMINIO PUBLICO

DESCRIPCION: Parcela de dominio público integrada en el complejo inmobiliario constituido sobre la parcela resultante PB de la Unidad de Ejecución delimitada dentro del Area de Suelo Urbano A-09 Zerukoa del PGOU de Ermua.

Este elemento privativo está constituido por una superficie de 2.447,60 m² en la rasante, sito sobre la parte tan solo edificable en subsuelo del elemento privativo PB-1.

Linda; al Norte, con elemento privativo C-2 de la parcela C (complejo urbanístico); al Sur, la finca elemento privativo B-1 y en parte, con límite de la Unidad, constituido por suelo incluido en el Area A-08 Zubiaurre, al Este, con límite de la Unidad, constituido por al calle Zubiaurre y al Oeste, con la finca elemento privativo B-1 y con la parcela resultante D de cesión obligatoria destinada a sistema general de espacios libres-zona verde.

Está afectada al dominio público por la ordenación impuesta para el Area de Suelo Urbano A-09 Zerukoa, por el Plan General de Ordenación Urbana de Ermua. Es inedificable en vuelo y tiene uso público de espacio libre, plaza, quedando integrado junto con el elemento privativo C-2, en el sistema local viario y espacios libres del ámbito.

PORCENTAJE DE PARTICIPACION EN GASTOS Y EDIFICABILIDADES: El 0% del complejo.

EDIFICABILIDAD: carece.

APROVECHAMIENTO: carece.

AFECCION REAL: Esta parcela no se encuentra gravada con gastos de urbanización.

ADJUDICATARIO: Se adjudica en su totalidad al **ILMO. AYUNTAMIENTO ERMUA**.

PARCELA RESULTANTE C. COMPLEJO URBANISTICO

DESCRIPCION. ELEMENTO COMUN: Parcela de terreno de forma de trapezoidal, integrada en la Unidad de Ejecución delimitada dentro del Area de Suelo Urbano A-09 Zerukoa del PGOU de Ermua, con una superficie de **trescientos ochenta y nueve metros y noventa y ocho decímetros cuadrados (389,98 m²)**. Linda; al Norte, Este y Oeste, con parcela resultante D de cesión al dominio y uso público destinada a sistema general de espacios libres-zona verde, al Sur, con parcela resultante B (complejo urbanístico).

CONSTITUCION DE COMPLEJO URBANISTICO: De conformidad con el artículo 26.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y con arreglo a la ordenación recogida en el Plan General de Ordenación Urbana de Ermua para el Area de Suelo Urbano A-09 Zerukoa, sobre esta finca, que será elemento común, se constituye un complejo inmobiliario compuesto por dos fincas especiales que se denominan:

C-1: Elemento privativo de edificación y uso privados en subsuelo.

C-2: Elemento privativo de dominio público en la superficie rasante sobre subsuelo.

ADJUDICATARIOS:

ELEMENTO PRIVATIVO C-1: La totalidad de esta parcela se adjudica en pleno dominio al **AYUNTAMIENTO DE ERMUA**, en concepto de 15% de cesión obligatoria ex. art. 27.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

ELEMENTO PRIVATIVO C-2: La totalidad de esta parcela se adjudica en pleno dominio al **AYUNTAMIENTO DE ERMUA**.

**PARCELA RESULTANTE C-1. ELEMENTO PRIVATIVO DE EDIFICACIÓN Y USO
PRIVADOS EN SUBSUELO**

DESCRIPCION: Parcela perteneciente al complejo inmobiliario constituido sobre la parcela resultante C de la Unidad de Ejecución delimitada dentro del Area de Suelo Urbano A-09 Zerukoa del PGOU de Ermua, calificada como APARCAMIENTO PRIVADO.

En subsuelo, su superficie es de de trescientos ochenta y nueve metros y noventa y ocho decímetros cuadrados (389,98 m²). Linda; al Norte, Este y Oeste, con parcela resultante D de cesión al dominio y uso público destinada a sistema general de espacios libres-zona verde, al Sur, con elemento privativo B-1 de la parcela resultante B (complejo urbanístico).

En toda la superficie en el nivel de la rasante, se le sobrepone la finca de dominio público, elemento privativo C-2.

PORCENTAJE DE PARTICIPACION EN GASTOS Y EDIFICABILIDADES: El 100% del complejo.

EDIFICABILIDAD: b/r 779,80 m² contruidos de uso de garaje, distribuidos en PS-2+PS-1.

EDIFICABILIDAD PONDERADA A EFECTOS DE LA REPARCELACION: 779,80 m²/UTC

LIMITACIONES AL DOMINIO:

1.- Servidumbre de paso para las instalaciones de servicio de la urbanización. Sobre esta parcela se constituye una servidumbre de paso de las conducciones de alumbrado público y electricidad y de saneamiento de pluviales que habrán de discurrir adosadas al techo de la planta sótano destinada a garajes del edificio a construirse.

2.- Servidumbre de paso de vehículos en planta sótano: esta parcela se constituye en predio dominante, respecto del elemento privativo B-1 de la parcela PB, predio dominante, de una servidumbre de acceso a garaje a través de rampa.

Asimismo, esta parcela, en el momento de su construcción, se mantendrá comunicada a nivel de planta sótano -1 y -2 con el citado elemento privativo B-1 del complejo urbanístico B, de tal forma que se permita la libre circulación de vehículos y personas desde las

mismas, así como de las instalaciones comunitarias, tales como extracción de aire, instalaciones anti-incendios, etc., que han de discurrir por la planta sótano de las parcelas. Por esta circunstancia el citado elemento privativo B-1, junto el elemento privativo C-1, quedan mutua y recíprocamente gravados con una servidumbre de paso, a nivel de la planta sótano -1 y -2, para la entrada y/o salida de vehículos y personas que dispongan de parcela de aparcamiento en los edificios que se construyan en las mencionadas fincas, e instalaciones comunitarias que han de discurrir por la planta sótano de las parcelas. De este modo todas las fincas afectadas tendrán entre sí el carácter de predios dominantes y sirvientes.

La efectividad de esta limitación quedará condicionada a la construcción de los garajes.

AFECCION REAL: Esta parcela queda exenta del pago los costes de urbanización, por corresponder su adjudicación al 15% de cesión libre de cargas, a favor de la Administración actuante, en virtud del artículo 27.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo.

ADJUDICATARIA: Esta Parcela se adjudica en su totalidad al **AYUNTAMIENTO DE ERMUA.**

PARCELA RESULTANTE C-2. ELEMENTO PRIVATIVO DE DOMINIO PUBLICO

DESCRIPCION: Parcela de dominio público integrada en complejo inmobiliario constituido sobre la parcela resultante C de la Unidad de Ejecución delimitada dentro del Area de Suelo Urbano A-09 Zerukoa del PGOU de Ermua.

Este elemento privativo está constituido por una superficie de 389,98 m² en la rasante, sito sobre la parte tan solo edificable en subsuelo del elemento privativo C-1.

Linda; al Norte, Este y Oeste, con parcela resultante D de cesión al dominio y uso público destinada a sistema general de espacios libres-zona verde, al Sur, con elemento privativo B-2 de la parcela resultante B (complejo urbanístico).

Está afectada al dominio público por la ordenación impuesta para el Area de Suelo Urbano A-09 Zerukoa, por el Plan General de Ordenación Urbana de Ermua. Es inedificable en vuelo y tiene uso público de espacio libre, plaza, quedando integrado junto con el elemento privativo PB-2, en el sistema local viario y espacios libres del ámbito.

PORCENTAJE DE PARTICIPACION EN GASTOS Y EDIFICABILIDADES: El 0% del complejo.

EDIFICABILIDAD: carece.

APROVECHAMIENTO: carece.

AFECCION REAL: Esta parcela no se encuentra gravada con gastos de urbanización.

ADJUDICATARIO: Se adjudica en su totalidad al **ILMO. AYUNTAMIENTO ERMUA**.

PARCELA RESULTANTE A DE CESION AL DOMINIO Y USO PUBLICO
DESTINADO A VIALIDAD

DESCRIPCION: Parcela de terreno de forma irregular integrada en la Unidad de Ejecución delimitada dentro del Area de Suelo Urbano A-09 Zerukoa PGOU de Ermua, calificada como parcela de cesión al dominio y uso público destinada a VIALIDAD. Comprende una superficie de **seiscientos once metros y ochenta decímetros cuadrados (611,80 m²)**, y linda: al Norte, con parcela de resultado D, de cesión al dominio y uso público destinada a sistema general de espacios libres-zona verde, y en parte, con límite de la Unidad, calle Zerukoa, al Sur y Oeste, con límite de la Unidad y al Este, con parcela resultante B (complejo urbanístico).

EDIFICABILIDAD: carece.

AFECCION REAL: Esta parcela no se encuentra gravada con gastos de urbanización.

ADJUDICATARIO: Se adjudica en su totalidad al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ERMUA.

PARCELA RESULTANTE D DE CESION AL DOMINIO Y USO PUBLICO
DESTINADO A SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES-ZONA VERDE

DESCRIPCION: Parcela de terreno de forma irregular integrada en la Unidad de Ejecución delimitada dentro del Area de Suelo Urbano A-09 Zerukoa PGOU de Ermua, calificada como parcela de cesión al dominio y uso público destinada a SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES-ZONA VERDE. Comprende una superficie de **quinientos noventa y tres metros y cuarenta y cinco decímetros cuadrados (593,45 m²)**, y linda: al Norte y Oeste, con límite de la Unidad, al Sur, con parcela de resultando A de cesión al dominio y uso público destinada a sistema local viario y con parcela resultante C (complejo urbanístico) y al Este, con parcelas resultantes B y C (complejos urbanísticos).

EDIFICABILIDAD: carece.

AFECCION REAL: Esta parcela no se encuentra gravada con gastos de urbanización.

ADJUDICATARIO: Se adjudica en su totalidad al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ERMUA.

ZONA 2

PARCELA RESULTANTE E DE CESION AL DOMINIO Y USO PUBLICO **DESTINADA A VIALIDAD/ESPACIOS LIBRES (PLAZA)**

DESCRIPCION: Parcela de terreno de forma irregular integrada en la Unidad de Ejecución delimitada dentro del Area de Suelo Urbano A-09 Zerukoa PGOU de Ermua, calificada como parcela de cesión al dominio y uso público destinada a SISTEMA LOCAL VIARIO ESPACIOS LIBRES. Comprende una superficie de **trescientos nueve metros y veintiún decímetros cuadrados (309,21 m²)**, y linda: Norte, con límite de la Unidad y parcela resultante F (registral 498), y al Sur, Este y Oeste, con límite de la Unidad.

EDIFICABILIDAD: carece.

AFECCION REAL: Esta parcela no se encuentra gravada con gastos de urbanización.

ADJUDICATARIO: Se adjudica en su totalidad al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ERMUA.

PARCELA RESULTANTE F

FINCAS REGISTRALES: 498

TITULARIDAD REGISTRAL: DOÑA AINTZANE LAKA ARRIOLA Y DOÑA BEGOÑA LAKA ARRIOLA, por mitades e iguales partes proindivisas.

DESCRIPCION REGISTRAL:

*“URBANA: Casa con terreno en la Calle Ignacio Olañeta número veintisiete, hoy calle Zubiaurre número veinticinco en jurisdicción de Ermua. Dicha casa se halla construida en parte de la heredad llamada Chavisolo con bloques de cemento armado, consta de planta baja y tres pisos al aire, cada uno de estos tres a dos manos o viviendas, ocupa un solar rectangular de veinte metros de frente por siete metros y setenta centímetros de fondo con superficie por tanto de ciento cincuenta y cuatro metros cuadrados, que con **cincuenta y seis metros y diecinueve decímetros cuadrados** que mide su **terreno adyacente**, hacen trescientos un metros cuadrados para toda la finca, la cual tiene una entrada al piso bajo por el lado de la carretera o Este, y una escalera exterior de entrada al primer piso por el lado Sur o frente, y linda; por frente o Sur, con heredad de Don Vicente Yarza, por derecha entrando o Este, con la carretera; por izquierda u Oeste, con el cauce de las aguas que bajan de Zubiaurre y por espalda o Norte, con terreno de los hijos de Doña Segunda Aramburu. De la casa que integra la finca de este número, dividida horizontalmente, han pasado a formar finca independiente la totalidad de la planta baja, el piso segundo derecha y el piso tercero derecha. De referencia catastral número fijo: de la porción de esta finca formada por la vivienda izquierda del piso tercero U4305328R, de la porción de esta finca formada por la vivienda izquierda del piso primero U4121792S.*

LIMITACION AL DOMINIO: CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO Y USO PÚBLICO: Por efectos de la reparcelación, sobre parte del terreno adyacente de 56,19 m2, concretamente sobre una franja de 19,94 m2, se constituye una servidumbre de paso y uso público, tal y como consta grafiado en el **plano** de parcelas resultantes como parcela F2.

Será de cuenta del Ayuntamiento el mantenimiento, limpieza y conservación de la pavimentación e iluminación de dicha superficie, y de cuenta y cargo de los propietarios de edificio cualquier reparación de todos los demás elementos de dicho edificio, impermeabilización de la terraza y/o estructurales.

PARCELA RESULTANTE G

FINCAS REGISTRALES: 68

TITULARIDAD REGISTRAL: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS Nº27 DE LA CALLE ZUBIAURRE DE ERMUA.

SUPERFICIE:

REGISTRAL	REAL	AFECTADA
64,00 m ²	53,06 m ²	53,06 m²

DESCRIPCION REGISTRAL:

*“URBANA: Finca urbana compuesta de casa y terreno vacío en su frente Este, sita en la calle Ignacio Olañeta de la Villa de Ermua, sin número ni letra. Consta de planta baja destinada a usos industriales, de cinco pisos altos, divididos cada uno en cuatro habitaciones situadas dos en el frente de la casa y las obras dos a su espalda, a derecha e izquierda, mirando a la casa desde la calle, y sexto piso alto dividido en dos habitaciones abuhardilladas, a derecha e izquierda, mirando a la casa desde la calle; cada una de las habitaciones de los cinco primeros pisos altos constan de hall, cocina, cuarto de baño, comedor y tres dormitorios. Su construcción es de hormigón armado, los muros de fachada de ladrillo a media asta y tabique tambor, tabiques interiores de ladrillo d, pavimentos de madera y baldosa, conducciones de tubería galvanizada e instalación eléctrica bajo tubo Bergman. Consta la parte edificada de planta solar cuatrocientos sesenta metros cuadrados y el **terreno vacío destinado a acera particular de la casa de cincuenta y tres metros y seis decímetros cuadrados**, midiendo la finca en su totalidad quinientos veinticuatro metros cuadrados. Linda en conjunto por Norte, con terreno de la Casería Chanchiena, Sur de Santana, Este carretera de Ermua a Marquina o calle Ignacio Olañeta y Oeste acequia del molino Zubiaurre.*

LIMITACION AL DOMINIO: CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO Y USO

PÚBLICO: Por efectos de la reparcelación, sobre parte del terreno vacío destinado a acera particular de 53,06 m², concretamente sobre una franja de 24,94 m², se constituye una servidumbre de paso y uso público, tal y como consta grafiado en el **plano** de parcelas resultantes como parcela G2.

Será de cuenta del Ayuntamiento el mantenimiento, limpieza y conservación de la pavimentación e iluminación de dicha superficie, y de cuenta y cargo de los propietarios de edificio cualquier reparación de todos los demás elementos de dicho edificio, impermeabilización de la terraza y/o estructurales.

ZONA 3

PARCELA RESULTANTE H DE CESION AL DOMINIO Y USO PUBLICO **DESTINADA A VIALIDAD / ESPACIO LIBRE**

DESCRIPCION: Parcela de terreno de forma rectangular integrada en la Unidad de Ejecución delimitada dentro del Area de Suelo Urbano A-09 Zerukoa PGOU de Ermua, calificada como parcela de cesión al dominio y uso público destinada a SISTEMA LOCAL VIARIO /ESPACIO LIBRE. Comprende una superficie de **ochenta y siete metros y cuarenta y ocho decímetros cuadrados (87,48 m²)**, y linda: Norte, límite de la Unidad, constituido por el inmueble del nº5 de la Calle San Isidro, al Sur, con límite de la Unidad, constituido por el inmueble del nº3 de la calle San Isidro, al Este, con límite de la Unidad, constituido por San Isidro Kalea y al Oeste, con límite de la Unidad, constituido por Goien Kalea.

EDIFICABILIDAD: carece.

AFECCION REAL: Esta parcela no se encuentra gravada con gastos de urbanización.

ADJUDICATARIO: Se adjudica en su totalidad al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ERMUA.

1.1.- Cuadro resumen de los solares resultantes.

ZONA	PARCELA	SUPERFICIE M²	Sup C. S/R M²C	EDIF. B/R M²C	REGIMEN
1	A	611,8	0	0	CESION AL DOMINIO PUBLICO- SL VIARIO
	B	3.159,83	2.346,59	5.443,93	PRIVATIVA
	b1	585,18			PRIVATIVA
	b1a	127,05			B/R PRIVADA - S/R CESION AL DOMINIO PUBLICO SL ESPACIOS LIBRES
	b2a	330,56			B/R- PRIVADA-PB. CESION AL USO PUBLICO-VIARIO SL ESPACIOS LIBRES
	b2b	2117,04			B/R- PRIVADA-PB. CESION AL USO PUBLICO-VIARIO SL ESPACIOS LIBRES
	C	389,98	0	779,12	PARCELA DE CESION AL AYUNT. POR EL 15% LIBRE DE CARGAS SL ESPACIOS LIBRES
	D	593,45	0	0	CESION AL DOMINIO PUBLICO- SG EELL Y ZONAS VERDES
2	E	309,21	0	0	CESION AL DOMINIO PUBLICO-VIARIO SL ESPACIOS LIBRES
	F	46,29	0	46,29	PRIVATIVA B/R
	f1	26,35			PRIVATIVA B/R y S/R
	f2	19,94			B/R- PRIVADA - S/R CESION AL USO PUBLICO- (SG VIARIO)
	G	53,28		53,28	PRIVATIVA B/R
	g1	28,34			PRIVATIVA B/R y S/R
	g2	24,94			B/R- PRIVADA - S/R CESION AL USO PUBLICO- (SG VIARIO)
3	H	87,48	0	0	CESION AL DOMINIO PUBLICO-VIARIO SL ESPACIOS LIBRES
	PB -DOTACIONAL		355,26		PARCELA DOTACIONAL -SL EQUIPAMIENTO
TOTAL		5.251,32	2.701,85	6.322,62	

2. CUADRO PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN POR PARCELAS.

Fincas iniciales	Propietarios	Superficie computable (m ²)	Derechos iniciales 85%	Edificabilidad ponderada patrimon 85% AT total (m ² const. UTC s/r y b/r)	Redistribución edificabilidad excluidos suelos edificados 85% AT total (m ² const. UTC s/r y b/r)	Parcela adjudicada	Edificabilidad ponderada adjudicable tras compensación de rampas garajes (m ² const. UTC s/r y b/r)	Edificabilidad ponderada adjudicada tras compensación de garajes (m ² const. UTC s/r y b/r)	Diferencias adjudicación (m ² const. UTC)	Compensación económica Soporta cargas urbanización (40,873€/UTC)	Indemnización reconocida por valor de suelo edificado
1	Zerukoa Ermua, S.L	1.245,890	66,2136	5.508,45	6.117,11	B-1	6.585,19	7.539,41	954,22	39.002,67	
4a)	Alberto Arana Arancibia y M ^a Begoña Arana Arancibia	99,140	5,2689	438,33	---	---	---	---	---	---	-187.769,37
4b)	Ernesto Novoa Gallastegui	85,100	4,5227	376,25	417,83	---	417,83	0,0000	-417,83	-17.078,09	
6	Aintzane Laka Arriola y Begoña Laka Arriola	56,190	2,9863	248,43	275,88	---	275,88	0,0000	-275,88	-11.276,36	
7	Cdad. Zubiaurre, 27	53,060	2,8199	234,59	260,52	---	260,52	0,0000	-260,52	-10.648,22	
8	60% Santiago López y Celia Marcos	60,00	3,1887	265,28	---	---	---	---	---	---	-31.869,18
	40% Sociedad de Caza "La Verdad"										-19.944,79
2	Ayuntamiento de Ermua (domino público existente)	0,00	0,0000	0,0000	---	---	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
3	Ayuntamiento de Ermua (domino público existente)	0,00	0,0000	0,0000	---	---	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
5	Ayuntamiento de Ermua (domino público existente)	0,00	0,0000	0,0000	---	---	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
9	Ayuntamiento de Ermua (domino público existente)	0,00	0,0000	0,0000	---	---	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
	Subtotal	1.599,38	85,0000	7.071,33	7.071,33		7.539,41	7.539,41	0,0000	0,000	-239.583,34
	15% aprov. de cesión Ayuntamiento de Ermua y parcelas de cesión al uso y dominio público	0,00	15,000	1.247,88	1.247,88	C-1 A B-2 C-2 D E H	779,80	779,80	0,0000	0,000	0,000
	TOTAL	1599,38	100,0000	8.319,21	8.319,21		8.319,21	8.319,21	0,00	0,000	-239.583,34

3.- CONSTITUCION, SUSTITUCION Y/O EXTINCION DE CARGAS.

3.1.- Constitución de cargas.

De acuerdo con lo preceptuado en los artículos 174.4 y 114 del Reglamento de Gestión Urbanística, las parcelas con aprovechamiento privatizable previstas en el presente Proyecto, deberán afectarse, a tenor de la legislación hipotecaria, al exacto cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación.

La afectación se efectuará en función del porcentaje afectante a cada parcela, y la cifra de la garantía es la que se establece, en cada una de las fichas, en el epígrafe “afección real”.

Dicha afección se inscribirá en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) En la inscripción de cada parcela de resultado se hará constar que la finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto.
- b) Asimismo, se hará constar el importe que corresponde a cada parcela en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y a la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva de los gastos de urbanización.

Servidumbres: Las parcelas resultantes quedan gravadas con las servidumbres descritas en las correspondientes fichas de parcelas de resultado.

3.2. – Extinción de cargas.

La finca registral nº 3.424, que se corresponde con la finca inicial 1, propiedad de la sociedad mercantil Zerukoa Ermua, S.L, se encuentra gravada, por procedencia, con lo siguiente:

Servidumbre de luces y vistas: Como procedencia, inscrita con fecha 31 de marzo de mil novecientos cincuenta y cinco en el tomo 293, libro 9, folio 196, finca 387 de Ermua, inscripción 8ª, por escritura otorgada ante el Notario de Durango, Gerardo Arriola Aguirre, el 7 de marzo de 1.955, en virtud de la cual se constituye servidumbre de luces y vistas a favor de la finca 497, inscripción 5ª, al folio 97 del Tomo 332 del Archivo, Libro 10 de Ermua.

Esta servidumbre será cancelada, sin indemnización, por resultar incompatible con el planeamiento que se desarrolla.

4.- OPERACIONES REGISTRALES RECOMENDADAS PARA LA INSCRIPCION DEL PRESENTE PROYECTO.

4.1. Operaciones de inmatriculación de fincas que carecen de inscripción.

Finca inicial 2: Esta finca, que se corresponde con dominio público existente de titularidad municipal, carece de inscripción registral, por lo que deberá procederse a su inmatriculación, con la cabida superficial de 3.509,170 m², que se desprende del Proyecto de Reparcelación.

Finca inicial 3: Esta finca, que se corresponde con dominio público existente de titularidad municipal, carece de inscripción registral, por lo que deberá procederse a su inmatriculación, con la cabida superficial de 105,190 m², que se desprende del Proyecto de Reparcelación.

Finca inicial 5: Esta finca, que se corresponde con dominio público existente de titularidad municipal, carece de inscripción registral, por lo que deberá procederse a su inmatriculación, con la cabida superficial de 10,10 m², que se desprende del Proyecto de Reparcelación.

Finca inicial 9: Esta finca, que se corresponde con dominio público existente de titularidad municipal, carece de inscripción registral, por lo que deberá procederse a su inmatriculación, con la cabida superficial de 27,48 m², que se desprende del Proyecto de Reparcelación.

4.2. Operaciones de inmatriculación de excesos y defectos de cabida.

Finca inicial nº1: Conforme a reciente medición, esta finca comprende una superficie real de 1.388,59 m², frente a los 1.119,00 m² correspondientes a la inscripción registral, por lo que deberá procederse a una rectificación de su extensión superficial y cabida, hasta la superficie total declarada de 1.388,59 m².

Finca inicial nº4a): Conforme a reciente medición, esta finca comprende una superficie real de 99,14 m², frente a los 121,90 m² correspondientes a la inscripción registral, por lo que deberá procederse a una rectificación de su extensión superficial y cabida, reduciendo su extensión hasta la superficie total declarada de 99,14 m².

Finca inicial nº4b): Conforme a reciente medición, esta finca comprende una superficie real de 85,10 m², frente a los 122,00 m² correspondientes a la inscripción registral, por lo que deberá procederse a una rectificación de su extensión superficial y cabida, reduciendo su extensión hasta la superficie total declarada de 85,10 m².

Finca inicial nº6): Conforme a reciente medición, esta finca comprende una superficie real de 56,19 m², frente a los 147,00 m² correspondientes a la inscripción registral, por lo que deberá procederse a una rectificación de su extensión superficial y cabida, reduciendo su extensión hasta la superficie total declarada de 56,19 m².

Finca inicial nº7): Conforme a reciente medición, esta finca comprende una superficie real de 53,06 m², frente a los 64,00 m² correspondientes a la inscripción registral, por lo que deberá procederse a una rectificación de su extensión superficial y cabida, reduciendo su extensión hasta la superficie total declarada de 53,06 m².

4.3. Fincas iniciales cuya superficie se encuentra enclavada parcialmente en el Sector.

Finca inicial 1): La finca registral de la que proviene esta finca inicial se encuentra parcialmente afectada a la Unidad, por lo que deberá ser segregada en una porción de 1.245,89 m², para su aportación al mismo, quedando un resto de finca matriz de 142,70 m² de superficie, que a su vez queda vinculado al Area colindante A-08 Zubiaurre.

4.4. Agrupación Instrumental.

La totalidad de las fincas incluidas en la Unidad se agruparán formando una única finca, coincidente con la Unidad reparcelada, cuya descripción obra en el apartado cuarto del Título Segundo del presente Proyecto.

4.5. División.

Las fincas agrupadas en el punto anterior se dividen de forma ajustada al planeamiento, quedando las nuevas parcelas que se describen en las fichas incorporadas en el apartado primero del presente título.

TITULO CUARTO: CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

- 1.- Valoración del suelo a efectos de cuantificar las indemnizaciones por excesos y defectos de adjudicación.**
- 2.- Cuenta de liquidación provisional por propietarios.**

1.- VALORACION DEL SUELO A EFECTOS DE CUANTIFICAR LAS INDEMNIZACIONES POR EXCESOS Y DEFECTOS DE ADJUDICACION.

La cuantía de las indemnizaciones por excesos y defectos de adjudicación se determinará en función del valor de repercusión de suelo fijado para cada unidad de valor convencional, referido al uso característico, que en el presente caso viene constituido por el uso de aparcamiento.

Dicho valor unitario variará en función de que se trate de la indemnización derivada de la monetización de 15% de aprovechamiento de ámbito, de cesión obligatoria y libre de cargas de urbanización a la Administración actuante, o bien, de la indemnización derivada de las diferencias de adjudicación entre el resto de los propietarios.

En concreto, el valor de repercusión del suelo por cada unidad de valor convencional, medida en metros cuadrados de uso y tipología característicos (m² UTC) será el resultado de la homogeneización de los valores de repercusión de suelo por usos y tipologías edificatorias fijados en el Apartado Séptimo de la Memoria. Esto es:

Uso	Superficie Construida m2C	Superficie Util m2U	Vv unitario €/m2	Valor venta €	Cc unitario €/m2C	Coste construcción €	Valor repercusión Suelo Urbanizado € (Vv/1,40-Cc)
Vivienda i/trasteros y vuelos abiertos	2.307,76	1.619,16	2.198,05	3.559.000,00	950,00	2.192.372,00	349.770,86
Garajes (Uso Característico)	6.223,05		700,00	4.356.135,00	325,00	2.022.491,25	1.089.033,75
Locales	38,83		1.000,00	38.830,00	275,00	10.678,25	17.057,46
Dotacional	355,26						
TOTAL				7.953.965,00		4.225.541,50	1.455.862,07

Si dividimos, ahora, dicho valor total por las Unidades Homogéneas de Aprovechamiento asignables correspondientes a la Unidad, obtendremos el valor de cada unidad urbanizada.

$$1.455.862,07\text{€} / 8.319,21 \text{ m}^2/\text{UTC} = \boxed{175,00\text{€/m}^2 \text{ UTC}}$$

Dicho valor unitario resultaría aplicable para la cuantificación de la indemnización sustitutoria correspondiente al Ayuntamiento de Ermua, por defecto de adjudicación respecto de sus derechos originales, situación que, sin embargo, no se produce en el presente caso, recibiendo íntegramente el aprovechamiento correspondiente al 15% de cesión, mediante la entrega libre de cargas de urbanización de la parcela edificable C-1.

En lo que se refiere a la indemnización correspondiente a los propietarios minoritarios que no resultan adjudicatarios de aprovechamiento en la presenta actuación, para su cuantificación, habrá de descontarse del valor de la unidad de aprovechamiento urbanizada, la repercusión de la urbanización que le es imputable, de acuerdo a lo siguiente:

1.- Valor repercusión suelo urbanizado: 1.455.862,07 €

2.- Costes de urbanización: 1.020.883,34€.

3.- Valor suelo antes de urbanizar (incluido tasa libre de riesgo y prima riesgo)=

$$1.455.862,07 - 1.020.883,34€ \cdot (1+0,08+0,013) = 340.036,58 \text{ €}$$

340036,58

Si dividimos, ahora, dicho valor de suelo no urbanizado por las unidades homogéneas totales correspondientes a la Unidad, obtendremos el valor de cada unidad antes de urbanizar.

$$340.036,58 \text{ €} / 8.319,21 \text{ m}^2/\text{UTC} = \boxed{40,87366221\text{€/m}^2 \text{ UTC}}$$

Aplicando dicho valor sobre los defectos de adjudicación que resultan de la propuesta de adjudicación obrante en el Proyecto, resulta el siguiente cuadro de indemnizaciones en favor de los propietarios no adjudicatarios o deficitarios (excluidos los titulares de solares edificadas, cuya indemnización integra tanto el valor de suelo como el del vuelo, calculado por el método de comparación), a abonar por aquellos propietarios que reciban exceso de adjudicación.

PROPIETARIOS	Defecto de adjudicación (U/TIC)	Cuantificación del defecto (€)
Ernesto Novoa Gallastegui	-417,83	-17.078,09
Aintzane Laka Arriola y Begoña Laka Arriola	-275,88	-11.276,36
Cdad. Zubiaurre, 27	-260,52	-10.648,22

En Bilbao, a octubre de dos mil diecisiete.



Fdo. Carlos Sistiaga García
Abogado



Fdo. Jorge Unceta Barrenechea
Arquitecto

INFORMES VALORACION EDIFICIOS

TITULO QUINTO: TITULOS E INSCRIPCION REGISTRAL

TITULO SEXTO: PLANOS DE FINCAS INICIALES Y RESULTANTES